



د افغانستان اسلامي امارت

رسمي جریده

د چاپ نېټه:

یکشنبه د ۱۴۲۱ هـ. ق کال د شوال المکرم د میاشتی دولسمه نېټه

پرله پسي نمبر ۷۹۵

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تبارك و تعالیٰ!

اطيعوا الله و اطيعوا الرسول و اولی الامر منكم

ترجمه: اطاعت و کبری د الله ﷻ او اطاعت و کبری د رسول ﷺ او د اولی الامر چی ستاسی څخه وی.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قانون تنظيم امور زميندارى امارت اسلامى افغانستان

## فرمان

مقام امارت اسلامی افغانستان در مورد انفاذ اسناد تقنینی مربوط وزارت زراعت و مالداري

شماره: (۳۵)

تاریخ: ۱۴۲۱/۹/۳

ماده اول:

به اساس تائید رئیس الوزراء امارت اسلامی افغانستان، اسناد تقنینی ذیل ذکر وزارت زراعت و مالداري را توشیح میدارم:

- ۱- قانون تنظیم امور زمینداری امارت اسلامی افغانستان.
- ۲- قانون حفاظت طبیعت.
- ۳- قانون خدمات قرانطین نباتی.
- ۴- قانون خدمات طب حیوانی (وترنری).
- ۵- قانون شکار و ابقای حیات وحش.
- ۶- قانون علفچر.
- ۷- مقررۀ تنظیم اجراءات و فعالیت های وزارت زراعت و مالداري.
- ۸- مقررۀ خدمات قرانطین نباتی.
- ۹- مقررۀ تورید، توزیع و استعمال ادویۀ ضد آفات و امراض نباتی (پستی سایدها).
- ۱۰- مقررۀ اداره کوپراتیف های زراعتی وزارت زراعت و مالداري.
- ۱۱- مقررۀ مؤسسۀ (انسیتوت) تحقیقات زراعتی و کادر علمی آن.
- ۱۲- مقررۀ طرز پرداخت مزد تراکتور کاران و کمباین کاران مراکز (اسنیشن های) فنی (میکانیزه) زراعتی وزارت زراعت و مالداري.
- ۱۳- اساسنامۀ تصدی کود کیمیای و خدمات زراعتی.
- ۱۴- اساسنامۀ تصدی تخم های اصلاح شده بذری.

مادهٔ دوم:

اسناد تقنینی مندرج مادهٔ اول این فرمان از تاریخ توشیح نافذ و در جریدهٔ رسمی نشر گردد.

والسلام

خادم اسلام

امیرالمؤمنین ملا محمد عمر (مجاهد)

# قانون تنظیم امور زمینداری امارت اسلامی افغانستان

## فصل اول

### احکام عمومی

#### ماده اول:

این قانون در روشنی احکام شریعت اسلامی به منظور تأمین اهداف ذیل وضع گردیده است:

- ۱- تنظیم بهتر امور زمینداری در کشور.
- ۲- رفع مشکلات ناشی از تطبیق اصلاحات اراضی در نظام (رژیم) های گذشته.
- ۳- تنظیم دفاتر املاکی و اسناد مربوط به آن.
- ۴- ثبت اراضی.
- ۵- جمع آوری ارقام و احصائیه های مؤثق املاکی، به منظور استفاده از آن در پلان های اقتصادی و انکشافی آینده امارت.
- ۶- تفکیک ملکیت اشخاص، امارت، موات، مرعی و وقفی.
- ۷- توزیع زمین های امارتی و موات.
- ۸- اعاده زمین توزیع شده غیر شرعی و غیر قانونی بعد از هفت ثور (۱۳۵۷ هـ.ش).
- ۹- ایجاد نظم واحد با اعتبار زمینداری در کشور.

#### ماده دوم:

اصطلاحات آتی در این قانون دارای مفاهیم ذیل است:

- ۱- مالک زمین: شخصیکه بر زمین خود به اساس اسناد شرعی و قانونی تصرف مالکانه داشته باشد، مالک زمین شناخته می شود.
- ۲- ورثه: اشخاصیکه بعد از حصر وراثت، توسط محمکه شرعی مربوط مستحق مال موروثی متوفی شناخته شوند.
- ۳- خانوار: شوهر، زن و اولادیکه ازدواج نکرده باشد.
- ۴- ناقل: شخصیکه امارت در محل دیگر غیر سکونت اصلی، برای وی زمین توزیع نموده باشد.

۵- وکیل قانونی: شخصیت که از طرف مالک زمین، ورثه یا شرکاء به اساس وثیقه شرعی به حیث وکیل تعیین و مقرر شده باشد.

۶- زمین زراعتی: ساحه زمینی که مطابق احکام این قانون تحت بهره برداری زراعتی قرار گرفته بتواند.

۷- ساحه زمینهای خصوصی: قطعه یا قطعات زمین اشخاص، شرکت ها و شخصیت های حقوقی غیر امارتی که در یک یا چند محل واقع شده باشد.

۸- ساحه زمین های امارتی:

۱- قطعه یا قطعات زمین باغی، آبی، للمی، تپه ها، چمنی، جبه زار، جنگل زار، علفچر، نی زار و سائر زمین هائیکه در دفتر اساس اراضی امارت ثبت بوده باشد.

۲- زمین هائیکه ملکیت عامه محسوب گردیده، ولی در دفتر اساس اراضی امارت ثبت نباشد.

۳- زمین هائیکه در جریان تصفیه شرعاً ملکیت اشخاص بالای آن ثابت نشود.

۹- ساحه زمین مرعی (چراگاه، مالچر، متروکه):

۱- مرعی آن زمین های بانریست که شرعاً ملکیت امارت یا شخص بر آن ثابت گردد.

۲- هرگاه در خانه آخر قریه یا شهر، یک شخص جهوری الصوت (بلند آواز) استاده گردد و به آواز بلند صدا نماید تا هر جائیکه صدای این شخصی بلند آواز برسد، این زمین مرعی شمرده میشود.

۱۰- ساحه زمین های وقفی:

وقف، حبس (بند شدن) عین است در ملک الله تعالی (ج) که از ملکیت واقف خارج و در ملکیت موقوف علیه داخل نه می گردد.

۱۱- زمین بکر (موات): زمینیکه اصلاً تحت زرع قرار نگرفته باشد (بدون املاک شخصی، امارتی، مرعی و وقفی تمام دشتهای، کوه ها تپه ها، دریا ها، زمین های بئر سنگزار و جنگل ها املاک موات (خشک) شمرده میشوند).

۱۲- زمین بئر: زمینیکه بیش از پنج سال متواتر، در شرائط عادی تحت زرع قرار نگرفته و بعد از اصلاح یا احداث سیستم جدید آبیاری، تحت کشت و زراعت قرار گرفته بتواند.

۱۳- قطعه: محدوده زمینی است که اطراف آنرا ملکیت عامه یا اشخاص و یا شخصیت های حقوقی احاطه کرده باشد، زمین باغی و تاکی گرچه جز همان محدوده باشد، قطعه علیحده شمرده می شود.

۱۴- قطعه کوچک: زمینیکه مساحت آن کمتر از یک هکتار (پنج جریب) باشد.

۱۵- زمین اضافه جریبی: قسمتی از ساحه زمینداری متصرفه شخصی که اضافه از اندازه زمین مندرج در سند مدار حکم وی تثبیت گردد.

۱۶- سند مدار حکم: سندی که در آن مشخصات زمین مالک ثبت بوده و به اساس احکام این قانون مدار حکم، شناخته می شود.

۱۷- مستحق: شخصیکه مطابق حکام این قانون، زمین برایش توزیع می گردد.

۱۸- تغییر و تحولات زمین:

تغییر درجه، مساحت، حدود و حق آبه زمین.

۱۹- هیئت: هیئت تصفیه و تنظیم امور زمینداری.

۲۰- اظهارنامه: ورق مطبوعی که قبل از سال (۱۳۵۷) به منظور ثبت کمیت و کیفیت قطعه یا قطعات ساحه زمینداری اشخاص و تثبیت مالیه توزیع گردیده است و یا بعد از پیروی تحریک اسلامی توزیع میگردد. جدول (فورمه) اظهارنامه سند ملکیت شمرده شده نمیتواند و صرف جهت جمع آوری عوائد جائزه امارتی (مالیه) از آن استفاده میشود.

۲۱- دهقان بی زمین: شخصیکه از خود زمین نداشته و به کشت و کار زمین شخص دیگری می پردازد.

۲۲- دهقان کم زمین: شخصیکه مالک کمتر از پنج جریب زمین درجه اول یا معادل آن بوده و به کار زراعتی مشغول باشد.

۲۳- اجیر زراعتی: شخصیکه از خود زمین نداشته و کارهای زراعتی را در مقابل مزد نقد یا جنس معین انجام می دهد.

۲۴- کوچی بی بضاعت: کوچی ایکه جزء از مزدوری یا چوپانی دیگران منبع عائد دیگری نداشته باشد.

۲۵- دفتر اساس ثبت اراضی خصوصی: دفتری که مشخصات کمی و کیفی انتقالات و تحولات قطعه یا قطعات ساحه زمینداری غیر امارتی اشخاص، شرکت ها و شخصیت های حقوقی برویت اسناد مدار حکم این قانون در آن ثبت باشد.

۲۶- دفتر اساس ثبت اراضی امارت:

دفتریست که در آن اراضی امارتی با مشخصات کمی و کیفی آن ثبت باشد.

#### ماده سوم:

تنظیم امور زمینداری در کشور به عهده معینیت امور زمینداری وزارت زراعت و مالداری می باشد.



## فصل دوم

### اسناد مدار حکم ملکیت زمین

#### ماده چهارم:

اسناد مدار حکم ملکیت زمین عبارت اند از:

۱- سند شرعی محکمه مبني بر خرید، تمليک، هبه، ترکه، تقسيم، تبادلہ زمین، ابراء خط، اصلاح خط و سند فيصله قطعي که مستند بر اسناد املاکي صادر گردیده و حاوی شرایط ذیل می باشد:

الف: داشتن ثبت محفوظ به دیوان قضاء.

وثيقه شرعی بدون ثبت محفوظ به دیوان قضاء با تائید محکمه ذیصلاح مدار حکم شده میتواند.

ب: سند شرعی مدار حکم یا فرمان مدار حکم که مبطل آن موجود نباشد.

ج: زمین داخل وثيقه شرعی اگر تابع مالیه امارتي بوده به دفتر مالیه قید باشد.

۲- فرمان امارت (دولت) فرمان شورای وزیران (صدارت) و سند خرید زمین از ملکیت امارت که شرایط ذیل را دارا باشد:

الف: صدور از اداره با صلاحیت.

ب: سند شرعی و دیگر اسناد مدار حکم که مبطل آن موجود نباشد.

ج: در صورتیکه زمین تابع مالیه بوده به دفتر مالیه قید باشد.

۳- سند مالیه دهی که شرایط ذیل را داشته باشد:

الف: سند شرعی یا فرمان مدار حکم که مبطل آن موجود نباشد.

ب: داشتن ثبت به دفتر اساس املاک و مالیه.

۴- سند حقابه که حائز شرایط ذیل می باشد:

الف: عدم موجودیت مبطل آن.

ب: به دفتر اساس املاک و مالیه ثبت باشد.

۵- سند عرفی تحت شرایط ذیل مدار حکم می باشد:

الف: فروشنده زمین حائز سند مدار حکم باشد.

ب: سند عرفی قبل از تاریخ ۱۵ اسد (۱۳۵۴)، ترتیب و مشتری قبل از سال ۱۳۵۷ فورمه اظهار نامه را خانه پری و بعد از تصدیق پلوان شریکان همان قطعه به شعبه مربوطه تسلیم داده باشد. در محلاتیکه قبل از سال (۱۳۵۷) توزیع اظهار نامه صورت نگرفته و یا صورت گرفته، اما دفتر ثبت آن از بین رفته باشد در حالی که بالای زمین ادعا موجود نباشد و خرید زمین و تصرف خریدار بر آن از طرف پلوان شریکان و اهالی محلی که زمین در آن موقعیت دارد، تصدیق شود و اداره امارتی محل آنرا تأیید نماید.

۶- سند رسمی ملکیت زمین که شرائط آتی را دارا باشد:

الف: سند بنیادی مدار حکم زمین موجود باشد.

ب- سند بعد از تصفیة قانونی زمین صادر شده باشد.

ج- سند در دفتر اساس املاک و مالیه ثبت باشد.

د: بالای زمین ادعای مؤجه موجود نباشد.

۷- سند ملکیت زمین (قباله شرعی) که شرائط ذیل را داشته باشد:

الف: سند بعد از تصفیة قانونی زمین، از طریق محکمة مربوط ترتیب شده باشد.

ب: در دفتر اساس املاک و مالیه ثبت باشد.

#### **ماده پنجم:**

عدم ثبت اسناد مدار حکم مندرج ماده چهارم این قانون به دفتر مالیه باعث ابطال سند نمی شود، سند مندرج جزء (۳) ماده چهارم از این حکم مستثنی می باشد.

#### **ماده ششم:**

اسناد مدار حکم زمین مندرج این قانون بعد از تصفیة زمین توسط هیئت تصفیه به محکمة مربوط ارجاع و از طریق محکمه به سند شرعی تعویض می گردد.

#### **ماده هفتم:**

شخصیکه در چند محل زمین داشته باشد بعد از تکمیل فورمه اطلاعاتی از محلات مربوط و تصفیة ساحه زمینداری، سند شرعی تمام ساحه زمینداری خود را توسط محکمة محلی که در آن زمین داشته و برایش سهل تر باشد، بدست آورده می تواند.

#### **ماده هشتم:**

آسیاب، پایکوب و سائر تأسیسات و تجهیزات غیر منقول زراعتی که در ساحه زمینداری شخص قرار داشته و ملکیت وی شناخته شود، در سند شرعی شخص درج و بدفتر اساس ثبت زمین و مالیه ثبت میگردد.

## ماده نهم:

(۱) زمینداریکه سند مدار حکم نداشته و زمین متصرفه وی ثبت دفتر املاک امارتی نبوده و اشخاص دیگر ادعای ملکیت در آن نکرده، علائم آبادی کار زراعتی مشاهده شود، پلوان شریکان و ادارات زراعت و آبیاری و مرکز اداره محل تصرف او را تأیید بدارند، زمین مذکور باسناد تصرف مالکانه ملکیت شخص محسوب میگردد.

(۲) در صورتیکه امارت اسناد مبطل تصرفات شخص مندرج فقره (۱) این ماده را ارائه نماید و این ادعا تحت مرور زمان نیامده باشد و زمین ملکیت امارت شناخته شود، در این حالت اجراءات ذیل رعایت میگردد:

در صورتیکه ساحه زمینداری متصرفه یک خانوار، الی ده جریب زمین درجه اول یا معادل آن باشد طور رایگان به تصرف زمیندار گذاشته شده و بالاتر از ده جریب معادل درجه اول به نرخ روز بالای زمیندار به قسط پنج سال بفروش میرسد.

## ماده دهم:

در مورد ساحه زمینداری که حائز اضافه جریبی باشد، در مورد زمین اضافه جریبی طبق حکم ماده نهم این قانون اجراءات میگردد.

## ماده یازدهم:

ناقلینی که قبل از انفاذ این قانون از حکومت زمین دریافت و قبض نموده اند، تابع اجراءات ذیل میباشد:

۱- در صورتیکه ناقل یا ورثه اش تمام اقساط ثمن زمین را پرداخته باشد سند ملکیت زمین مربوط برایش داده میشود.

۲- در صورتیکه ناقل یا ورثه اش اقساط ثمن زمین را قسماً پرداخته باشد اقساط باقیمانده برضائیت ناقل به نرخ روز تثبیت و بعد از پرداخت آن سند ملکیت زمین مربوط برایش داده می شود.

۳- در صورتیکه ناقل یا ورثه آن اقساط زمین را نپرداخته باشد قیمت زمین برضائیت ناقل به نرخ روز تثبیت گردیده و بعد از پرداخت قیمت سند ملکیت زمین مربوط برایش داده می شود.

۴- هرگاه ناقل یا ورثه او بنا بر شرائط دشوار محیطی مجبور به متروک گذاشتن زمین شده باشد، در صورت مراجعه در حالیکه بالای زمین تأسیسات امارتی ایجاد نشده باشد بتصدیق پلوان شریکان و اقلأ پنج نفر اشخاص با اعتبار مردم که شریعت مقدس شاهدی آنرا قبول نموده و مرکز اداری محل، می تواند زمین را دوباره مورد بهره برداری قرار داده، و بعد از تحویلی کلیه اقساط قیمت زمین برضائیت ناقل به نرخ روز سند شرعی ملکیت اخذ نماید.

هرگاه بالای زمین متروک ناقل قسماً تأسیسات امارتی ایجاد شده باشد، زمین باقیمانده برای ناقل سپرده میشود و اندازه زمینیکه بالای آن تأسیسات ایجاد شده در صورتیکه کلیه اقساط قیمت زمین را تحویل نموده باشد از طرف امارت استملاک میگردد.

در صورتیکه از طرف امارت بالای زمین متروک ناقل کلاً تأسیسات احداث شده باشد و کلیه اقساط قیمت زمین از طرف ناقل تحویل شده باشد درین صورت هم زمین مذکور استملاک می گردد.

#### **ماده دوازدهم:**

به مستحقینی که طبق احکام این قانون زمین توزیع میگردد، در صورتیکه تمام قیمت زمین را نپرداخته باشد، از طرف هیئت تصفیه صرف سند توزیع زمین و تصرف داده میشود. آنها هنوز مالک رقبه زمین شناخته نمیشوند. بعد از پرداخت تمام ثمن زمین، عقد تمام و توسط اداره تنظیم امور زمینداری محل، از طریق محکمه مربوطه برای مستحق سند شرعی داده میشود.

#### **ماده سیزدهم:**

هرگاه سند شرعی یا سند توزیع، از نزد شخص مفقود شود، مثل آن برایش داده میشود.

### **فصل سوم**

#### **تصفیه زمین**

#### **ماده چهاردهم:**

(۱) اداره عمومی تنظیم امور زمینداری وزارت زراعت و مالداریه عملیه تصفیه و تنظیم امور زمینداری را از لحاظ تخنیک و اداری رهبری مینماید.

(۲) ستره محکمه امارت اسلامی افغانستان، وزارت های مالیه، آب و برق زراعت و مالداریه، ریاست عمومی مطالعه و نقشه برداری زمین و ادارات ذیربط محلی در تحقق حکم مندرج فقره (۱) این ماده مسؤلیت مشترک دارند.

(۳) کار عملی در ساحة توسط هیئت های تصفیه انجام می یابد.

#### **ماده پانزدهم:**

هیئت تصفیه زمین به ترکیب ذیل فعالیت مینماید:

۱- نماینده اداره تنظیم امور زمینداری به حیث آمر.

۲- مسؤلین تصفیه زمین و امور اداری از اداره تنظیم امور زمین داری به حیث عضو.

۳- نماینده گان ستره محکمه، وزارت های مالیه، آب و برق، اداره ترویج محل و هیئت ریاست نقشه و ثبت زمین (تیم کدستر) اداره عمومی مطالعه و نقشه برداری زمین به حیث اعضاء.

#### **ماده شانزدهم:**

هیئت تصفیه زمین، دارای وظائف و صلاحیت های ذیل می باشد:

- ۱- تصفیة ساحات زمینداری، توزیع سند و توزیع زمین به مستحق.
- ۲- تثبیت حدود، درجه و حق آبه زمین.
- ۳- تفکیک ملکیت اشخاص، امارت و زمین های مرعی، وقفی و موات.
- ۴- ارسال اسناد بعد از تصفیة زمین جهت ترتیب سند شرعی به محکمة مربوطه احالہ دعوی طبق احکام قانون به محاکم ذیصلاح.
- ۵- ثبت ساحه زمینداری و سند شرعی، بعد از تصفیة و ترتیب بدفاتر مربوط.
- ۶- ارسال سند شرعی غرض ثبت بدفاتر اساس املاکی و دفتر عوائد جائزه امارتی (دفتر مالیه) محل مربوط.
- ۷- تسلیمدهی سند شرعی به مالک.
- ۸- استرداد زمین های قبلاً توزیع شده (بعد از ۷ ثور سال ۱۳۵۷ هـ ش) مطابق شریعت به مالک، ممثل قانونی یا ورثه شرعی متوفی.
- ۹- ارسال گزارش اجراآت به اداره تنظیم امور زمینداری ولایت مربوط و مرکز اداره.

#### **ماده هفدهم:**

هیئت ریاست نقشه و ثبت زمین (تیم کدستر) ریاست عمومی مطالعه و نقشه برداری زمین به اجرای وظائف ذیل مکلف میباشد:

- ۱- ارائه معلومات در مورد نقشه های ثبت شده، نتایج کدستر و لست مالکین احتمالی.
- ۲- تثبیت مساحت و ترسیم کروکی (سکیچ) قطعات زمین.
- ۳- تثبیت حدود اربعه قطعه زمین.
- ۴- تعدیل مقیاس محلی زمین به جریب.
- ۵- ایفای وظائفیکه به منظور تثبیت مشخصات زمین در نقشه مربوط انجام آن ضرورت احساس شود.

#### **ماده هجدهم:**

نماینده گان زراعت، تنظیم آب و مالیه هر کدام بالنوبه مکلف به تشخیص و تثبیت درجه، تعیین حبابه و عوائد جائزه (مالیه) قطعات زمین میباشد.

#### **ماده نهم:**

مالک یا ممثل قانونی وی، مکلف است غرض تصفیة ساحه زمینداری مربوط تا ختم کار هیئت تصفیه در محل با آنها همکاری نماید.

#### **ماده بیستم:**

بمنظور انجام بهتر امور ساحوی، حل مشکلات عملی ناشی از تحقق تنظیم امور تصفیوی زمین، هیئت (کمیسیون) به ترکیب ذیل در ولایات ایجاد میگردد:

۱- والی بحیث رئیس.

۲- آمر اداره زراعت بحیث معاون.

۳- مستوفی، آمر اداره آبیاری، آمر اداره مطالعه و نقشه برداری زمین و قوماندان امنیه بحیث اعضاء.

۴- آمر اداره تنظیم امور زمینداری به حیث منشی و عضو.

هیئت (کمیسیون) در هر ماه یکبار و در صورت ضرورت بیشتر از یکمرتبه جلسه را دائر مینماید.

#### **ماده بیست و یکم:**

به منظور همکاری بهتر و رسانیدن کمک فنی و اداری، غرض پیشبرد امور ساحوی و رفع مشکلات به موقع آن، هیئت (کمیسیون) تنظیم امور زمینداری، به ترکیب ذیل در مرکز ایجاد میگردد:

۱- وزیر زراعت و مالداری بحیث رئیس.

۲- معین اداره عمومی تنظیم امور زمینداری، به حیث معاون.

۳- رئیس ترویج وزارت زراعت و مالداری رئیس تنظیم آب وزارت آب و برق، رئیس نقشه برداری و ثبت زمین (کدستر) و رئیس عوائد وزارت مالیه بحیث اعضاء.

این هیئت (کمیسیون) در هر ربع سال یکبار و در صورت ضرورت بیشتر از آن جلسه را دائر مینماید.

#### **ماده بیست و دوم:**

هرگاه در جریان عملیه تصفیة زمین، ثابت شود که حدود، مساحت، درجه، قطعه یا قطعات زمین شامل سند، با اظهارات مالک یا قائم مقام قانونی آن اختلاف دارد، موضوع توسط هیئت تصفیه به صورت دقیق ارزیابی و در باره تصمیم اتخاذ میگردد.

## **ماده بیست و سوم:**

امارت جهت تأمین منافع عامه، در صورت ضرورت مطابق احکام قانون استملاک زمین شخص را تحت شرایط ذیل استملاک کرده میتواند و این استملاک بعد از تصفیه صورت میگیرد:

۱- هرگاه تمام یا قسمتی از ساحه زمینداری مالک، ورثه و یا ناقل و مستحقیکه تمام اقساط ثمن زمین را پرداخته باشد، تحت پروژه یا استفاده دائمی ادارات امارتی و مؤسسات قرار گیرد، بعد از تصفیه، مطابق احکام قانون، استملاک میگردد.

۲- در حالیکه ناقل و یا مستحق قسمتی از اقساط ثمن زمین را تحویل کرده باشد در مورد بدل همان قسمت، طبق جزء (۱) این ماده اجراءات صورت میگیرد.

## **ماده بیست و چهارم:**

زمین داخل پروژه که قبل از تصفیه، به عمرانات و تأسیسات یا منازل رهائشی مبدل گردیده باشد، از طریق هیئت تصفیه، تصفیه نگردیده، خریداری آن به رویت اسناد مدار حکم دست داشته مالک و یا ورثه، توسط ادارات مربوط صورت میگیرد.

## **ماده بیست و پنجم:**

منازعات و دعاوی مربوط به زمین، در صورتیکه توسط هیئت تصفیه حل شده نتواند، غرض فیصله به محکمه رجعت داده میشود.

## **ماده بیست و ششم:**

ساحه زمینداری متوفی شرعاً توسط محکمه محل بین ورثه ترکه میگردد.

## **ماده بیست و هفتم:**

اشخاصیکه ساحه زمینداری آنها بنام سران قوم، مشر صالح (قریه دار قریه) کاریز قبیله و اشخاص دیگر، به اساس سند قانونی به طور مشترک قید و سهم هر یک از مالکین به اساس تقسیم عنعنوی مشخص باشد، میتواند سهم متصرفه خود را قرار آتی تصفیه و بنام خود سند شرعی اخذ نمایند:

۱- فهرست (لست) مساحت، حدود و حبابه به تفریق هر شخص که عملاً زمین را در تصرف دارد، ترتیب میگردد.

۲- امضاء با نشان انگشت هر متصرف در فهرست (لست) مذکور گرفته میشود.

۳- زمین مربوط هر نفر، طور جداگانه شامل جدول (فورمه) های سنجش مساحت و ثبت مجدد و تصفیه ساحه زمینداری میگردد.

## ماده بیست و هشتم:

هرگاه اسناد ملکیت مالکین متعدد زمین از نگاه حدود مشترک بوده و ساحه زمینداری شان به شکل مشاع باشد جهت تصفیه اقدامات ذیل صورت میگیرد:

- ۱- اندازه ساحه اصلی و معادل درجه اول ملکیت هر شخص، برویت سند ملکیت تعیین میگردد.
- ۲- در صورتیکه سند ملکیت سند مالیه دهی باشد، با در نظر داشت شرائط آن اندازه مالیه سالانه تا سال (۱۳۵۴) ه.ش به تفریق هر مالک از دفتر اساس ثبت املاک یا مالیه بدست آورده شده و ساحه زمینداری هر شخص، متناسب به اندازه مالیه دهی سالانه وی تعیین میگردد.
- ۳- حدود زمین مشاع، مساحت اصلی و معادل درجه اول آن، به طور کُل توسط هیئت ریاست نقشه و ثبت زمین (تیم کدستر) تثبیت میگردد.
- ۴- سهم هر شخص معادل مساحت شامل سند ملکیت یا به تناسب سند مالیه دهی وی، تفکیک و در صورت عدم موافقه شرکاء یا ورثه، موضوع به محکمه محول میگردد.
- ۵- زمین متصرفه اضافه از ساحه شامل سند ملکیت مشاع اشخاص، اضافه جریبی محسوب و با آن طبق احکام این قانون اجراءات صورت میگیرد.

## ماده بیست و نهم:

زمینیکه بطور مالیه مؤقت، مزارعت و راتب (عهده عمری) به اسم شخص به دفاتر قید و شخص حداقل (۴۰) سال مالیه آن را پرداخته باشد، ملکیت شخص محسوب میگردد.

## ماده سی ام:

در محلاتیکه در آن، دفاتر اساس املاک و مالیه و اسناد مدار حکم زمین که تثبیت ملکیت شخص را کرده بتواند، از بین رفته باشد، در صورت عدم موجودیت دفاتر در مرکز، ساحه زمینداری اشخاص بعد از تثبیت شرعی ملکیت، تصفیه میگردد.



## فصل چهارم

### استرداد زمین های اخذ شده به زمینداران

#### ماده سی و یکم:

زمین هائیکه بعد از تاریخ ۷ ثور سال (۱۳۵۷ ه.ش) به اساس فرامین و اسناد تقنینی نظام (رژیم) کمونست کافر وقت بنام های مختلف خلاف شریعت اسلامی از مالک یا ورثه طور رایگان (غصباً) اخذ گردیده باشد، تابع اجراءات ذیل می باشد:

۱- هرگاه زمین بدون توزیع به حالت اولی قرار داشته باشد، به مالک اصلی، ممثل قانونی یا ورثه شرعی آن، بعد از عملیه تصفیه توسط هیئت مسترد گردد.

۲- اگر زمین به اشخاص طبق اسناد تقنینی وقت توزیع شده باشد، به توافق جانبین مالک یا ورثه میتواند قیمت زمین توزیع شده را به نرخ روز، از نزد شخص مذکور یا ورثه او اخذ نماید.

در صورت عدم توافق جانبین، زمین دوباره به مالک یا ممثل قانونی وی و در صورت فوت به ورثه شرعی وی مسترد گردد در صورت مطالبه مالک اصلی حاصلات زمین غضب شده نیز مسترد میگردد.

جزء سه این ماده از این حکم مستثنی میباشد.

۳- هرگاه زمین اخذ شده مالک یا متوفی به ادارات، مؤسسات و مزرعه (فارم) های زراعتی امارتی توزیع شده باشد و بالای آن تأسیسات و عمرانات بنا یافته باشد لازم است اداره استفاده کننده، قیمت زمین را به نرخ روز، مطابق قیمت زمین پلوان شریکان یکدم به مالک اصلی، ممثل قانونی یا ورثه وی بپردازد. در تثبیت قیمت، حالت اولی آن بدون در نظر داشت ارزش مزرعه ها، ساختمانها یا تأسیسات به بار آورده، در نظر گرفته میشود.

۴- هرگاه زمین اخذ شده، تحت پلان شهری و سائر پروژه ها قرار داشته باشد، اداره که ضرورت دارد، طبق احکام قانون به استملاک آن اقدام نماید.

#### ماده سی و دوم:

در مورد زمینیکه قبلاً برای شخص توزیع گردیده باشد، هرگاه شخص یا ورثه وی در آن مخالف اسناد تقنینی نافذ وقت تغییر و انتقال بعمل آورده باشد، اجراءات ذیل عملی گردد.

۱- در صورتیکه زمین توزیع شده برای سائرین انتقال یافته باشد و در آن تبادل ابدی (دست بدست) صورت گرفته باشد، در حالیکه در زمین تغییر غیر زراعتی نیامده باشد، زمین به مالک اصلی آن مسترد و اشخاصیکه زمین را خریداری نموده اند، پول خویش را از بائعین اخذ نمایند.

۲- در صورتیکه در زمین طوری تغییر آمده باشد که در آن تأسیسات بناء یافته باشد، به موافقه مالک اصلی، قیمت زمین به نرخ روز برای وی پرداخته میشود. اگر مالک اصلی آن موافقه نداشته باشد، در صورتیکه قیمت تأسیسات مساوی قیمت زمین باشد، زمین از تأسیسات تخلیه و به مالک وی سپرده میشود.

۳- در صورتیکه زمین طوری تغییر شکل یافته باشد که منجر به تنقیص ارزش و قیمت زمین گردد، شخص مقصر، ممثل قانونی یا ورثه وی، مکلف است زمین را مسترد و خساره وارده را جبران نماید.

#### **ماده سی و سوم:**

در مورد شخصیکه ساحه زمینداری قبلاً اخذ شده وی با ساحه زمینداری شخص دیگری تبادل شده باشد، اجراءات ذیل صورت میگیرد:

۱- در صورتیکه شکل زراعتی بودن هر دو زمین تبادل شده تغییر نکرده باشد، تبادل باطل و برای هر شخص زمین مربوطه وی مسترد میگردد.

۲- اگر زمین تبادل شده، به شخص توزیع شده باشد، زمین تبادل شده به مالکین اصلی اش مسترد میشود.

۳- در صورتیکه بالای زمین تبادل شده شخص تأسیسات احداث شده و یا شخصیکه زمین وی با زمین شخصی دیگر تبادل شده و او در زمین تبادل شده تغییر و انتقالات به عمل آورده باشد مالک زمین در مورد اخذ زمین و قیمت آن مختار است.

#### **ماده سی و چهارم:**

شخصیکه به اساس حکم شریعت اسلامی و اسناد مدار حکم این قانون، مالک زمین شناخته شده، اما نسبت غیابت وی استرداد زمین اخذ شده ممکن نباشد، به منظور حفظ منافع و ملکیت غائب محکمه ذیصلاح قیم (وکیل غائب) را تعیین مینماید به مشوره اداره عمومی تنظیم امور زمینداری وزارت زراعت و مالداري، در مورد حفظ ملکیت غائب مسؤلانه اقدام نماید.

#### **ماده سی و پنجم:**

هرگاه ساحه زمینداری اشخاص یا امارت مستند به قوانین نافذه وقت، مخالف اساسات شریعت اسلامی، برای اشخاص توزیع گردیده باشد و یا زمین از طرف اشخاص خودسرانه تصاحب شده باشد، در مورد اجراءات ذیل قابل رعایت است:

۱- هرگاه زمین از جمله ملکیت اشخاص باشد، به مالک، اصلی ممثل قانونی یا ورثه وی مسترد گردد.

۲- هرگاه زمین از جمله املاک امارت باشد یا از مالک اصلی مندرج جزء (۱) این ماده ورثه مستحق الارث باقی نمانده باشد، زمین به سرجمع املاک امارت اسلامی قید میگردد.

۳- در حالات مندرج اجزای (۱ و ۲) این ماده، شخصیکه تصرف وی در زمین مخالف احکام شریعت اسلامی و قانون صورت گرفته باشد حق مطالبه هیچ نوع جبران خساره را ندارد.

## فصل پنجم

### مستحق

#### ماده سی و ششم:

شخصیکه واجد شرایط ذیل باشد، مستحق توزیع زمین شناخته میشود:

۱- داشتن تابعیت امارت اسلامی افغانستان.

۲- اكمال سن هجده سالگی.

۳- دهقان بی زمین، دهقان کم زمین، اجیر زراعتی، مامور متقاعد و کوچی بی بضاعت.

۴- شخص تعهد نماید که خود یا اعضای ذکور خانوارش به کشت و کار و آبادی زمین توزیع شده پرداخته و از آن مواظبت می نماید.

#### ماده سی و هفتم:

تثبیت و درجه بندی مستحق، به اساس فورمه استحقاق از طرف هیئت تصفیه به تأیید سه نفر ریش سفیدان با اعتبار قریه و مشر صالح (قریدار) در محل و ملا امام و صحنه هیئت (کمیسون) ولایت صورت میگردد.

#### ماده سی و هشتم:

مستحق بعد از تثبیت استحقاق مکلف است:

۱- فورمه استحقاق زمین را در ظرف (۱۵) روز بعد از تاریخ تسلیمی خانه پری و به هیئت تصفیه تسلیم نماید.

۲- بعد از تسلیمی زمین به کشت و کار و آبادی آن اقدام نماید.

۳- اقساط قیمت زمین و عوائد جائزه (مالیه) را به وقت معین بپردازند.

#### ماده سی و نهم:

مستحقیکه واجد شرایط ماده (۳۶) این قانون باشد، درجه قدامت وی در توزیع زمین به ترتیب ذیل تثبیت میگردد:

(۱) مستحق درجه اول:

۱- دهقان بی زمینیکه تعداد فامیلش بیشتر باشد.

۲- دهقان بی زمینیکه زمین تحت کشت و کارش به منظور منافع عامه، از طرف امارت تصرف شده باشد.

(۲) مستحق درجه دوم:

دهقان بی زمین و اجیر زراعتی قریه یا محلیکه زمین قابل توزیع در آن موجود باشد.

(۳) مستحق درجه سوم:

دهقان کم زمین و کارکن متقاعد بی زمین و کم زمین امارت اسلامی که اقلماً (۲۵) سال خدمت نموده و در برابر حقوق تقاعد زمین دریافت میدارد. در این صورت (۱۴) ساله خدمت در نظام (رژیم) کمونستی قابل محاسبه نمی باشد.

(۴) مستحق درجه چهارم:

کوچی بی بضاعت که معمولاً یک قسمت سال را در ولسوالی که زمین قابل توزیع در آن وجود دارد، بود و باش داشته باشد و سائر کوچی های بی بضاعت.

#### ماده چهارم:

(۱) اقوام، قبائل، کوچیان بی بضاعت که توسط امارت اسلامی از یک محل به محل و ولایت دیگر نقل مکان داده شده و اسکان شوند، وثیقه لاجبایدی خود را در محکمه مربوط محل تکمیل نمایند، اداره عمومی تنظیم امور زمینداری، برای آنها بحیث مستحق درجه چهارم در صورت موجودیت زمین قابل توزیع در محل، یک نمره زمین توزیع میدارد.

(۲) وزارت های زراعت و مالداري، آب و برق، معارف، صحت عامه، مخابرات و اداره احیاء و انکشاف دهات، در مورد اسکان شده گان مکلف به اجرای وظائف مشخص خویش میباشند.

#### ماده چهل و یکم:

هرگاه مستحق فوت نماید، در مورد زمین توزیع شده احکام ذیل رعایت میگردد:

۱- ورثه مستحق میتواند با پرداخت اقساط قیمت زمین توزیع شده، از زمین بهره برداری نماید، ورثه بعد از اكمال تمام اقساط قیمت زمین، حق ترکه و انتقال قطعی زمین را دارد.

۲- هرگاه ورثه صغار و یا اناث باشند و یا مستحق بنابر معاذیر صحی، نتواند زمین را کشت نماید، میتواند آنرا به دهقانی یا به اجاره بدهد.

۳- هرگاه مستحق یا ورثه آن نخواهد به بهره برداری از زمین توزیع شده، بعد از انفاذ این قانون ادامه دهد، میتواند زمین را به امارت اسلامی مسترد نماید درین صورت اقساط پرداخته شده از بودجه امارت قابل استرداد است.

#### ماده چهل و دوم:

مستحق متأهل یا شخص متکفل اعاشه و اباتة خانواده، نسبت به مستحق مجرد که در عین درجه قرار داشته باشد، در توزیع زمین حق اولیت دارد.

## فصل ششم

### توزیع زمین

#### ماده چهل و سوم:

زمین های ذیل در صورتیکه ضرورت تأسیس مزرعه (فارم) و پروژه در آن نباشد قابل توزیع میباشد:

۱- زمین اهداء شده به امارت اسلامی مشروط به این که برای هدف خاص وقف نه شده باشد.

۲- زمین های زراعتی امارتی و زمین های مواتیکه جدیداً صالح الزرع میگردد.

#### ماده چهل و چهارم:

(۱) توزیع زمین به مستحق با رعایت احکام این قانون، به پیشنهاد وزارت زراعت و مالداري و منظوری امیرالمؤمنین در بدل قیمت عادلانه، به اقساط ده سال صورت میگردد، و الی تکمیل اقساط زمین طور عاریت نزد مستحق قرار میداشته باشد.

(۲) قیمت زمین قابل توزیع، با رعایت قیمت مروجۀ محل در زمان توزیع زمین توسط هیئت (کمسیون) عالی که از طرف امیر المؤمنین تعیین میگردد، تثبیت میشود.

(۳) زمان تأدیه اقساط زمین که بعد از انفاذ این قانون توزیع میشود، یکسال پس از تاریخ توزیع میباشد.

#### ماده چهل و پنجم:

به منظور تصفیه، تثبیت ملکیت و توزیع زمین به سه ردیف و هفت درجه تقسیم گردیده و حین تعدیل درجات بدرجه اول ضریب های ذیل رعایت میگردد:

ردیف اول: (باغی، تاکی و دو فصله آبی).

زمین درجه اول: (باغی یا تاکی) ضریب (۱،۰۰) .

زمین درجه دوم: (دو فصله آبی) ضریب (۰،۸۵).

ردیف دوم: (یک فصله آبی):

زمین درجه سوم: (یک فصله آبی که پنجاه فیصد و بیش از آن سالانه کشت و یا آبیاری میشود) ضریب (۰،۶۷).

زمین درجه چهارم: (یک فصله آبی که از ۱۵ الی ۵۰ فیصد آن سالانه کشت و یا آبیاری می شود) ضریب (۰،۴۰).

ردیف سوم: (کم آب و للمی):

زمین درجه پنجم: (زمین یک فصله آبی که کمتر از ۱۵ فیصد سالانه کشت و آبیاری میشود، و زمین للمی یک بوره که سال در میان کشت میشود) ضریب (۰،۲۰).

زمین للمی درجه ششم: (زمین للمی دو بوره که دو سال در میان کشت میشود) ضریب (۰،۱۵).

زمین للمی درجه هفتم: (زمین للمی که بیشتر از دو سال در میان کشت میشود) ضریب (۰،۱۰).

#### ماده چهل و ششم:

واحد مقیاس زمین جریب است که معادل (۲۰۰۰) متر مربع یا پنجم حصه یک هکتار میباشد. در سنجش ساحه زمینداری حین توزیع زمین به مستحق، نیم جریب و کمتر از آن محاسبه نمیشود. بیشتر از نیم جریب، یکجریب محسوب می گردد.

#### ماده چهل و هفتم:

توزیع زمین به مستحق در یکی از درجات قرار آتی صورت میگیرد:

۱- زمین درجه اول: (باغی یا تاکی) ۲ هکتار معادل (۱۰) جریب.

۲- زمین درجه دوم: (دو فصله آبی) (۱۲) جریب.

۳- زمین درجه سوم: (یک فصله آبی) (۱۵) جریب.

۴- زمین درجه چهارم: (یک فصله آبی) (۲۵) جریب.

۵- زمین درجه پنجم: (یک فصله آبی و للمی یک بوره) (۵۰) جریب.

۶- زمین درجه ششم: (للمی دو بوره) (۶۶) جریب.

۷- زمین درجه هفتم: (للمی که بیشتر از دو سال در میان کشت شود) ۱۰۰ جریب.

#### ماده چهل و هشتم:

عائد عمومی متوسط سالانه یک جریب زمین در محلات به صورت متفاوت توسط ادارات زراعت، آبیاری، ریاست نقشه و ثبت زمین (کدستر) و تنظیم امور زمینداری تعیین میگردد.

#### ماده چهل و نهم:

هرگاه تعداد مستحقین نظر به ساحه زمین قابل توزیع، در هر یک از درجات بیشتر باشد، زمین در محضر اکثریت مستحقین به اساس قرعه توزیع میگردد.

#### **ماده پنجاهم:**

(۱) قطعات کوچک و پراکنده زمین که از توزیع باز میماند، نخست به دهقان کم زمین پلوان شریک بدرجه دوم به زمیندار پلوان شریک و در غیر آن به زمینداریکه کمترین زمین در محل داشته باشد، در بدل قیمت به نرخ روز توزیع میگردد. در این حالت زمیندار قیمت زمین را یکدم تحویل میدارد.

(۲) هرگاه زمینداران مندرج فقره (۱) این ماده خواهش خرید را نداشته باشند زمین طوری مزائده به فروش میرسد.

#### **ماده پنجاه و یکم:**

وزارت آب و برق، پروژه اعمار شده زراعتی را در صورتیکه ضرورت به تأسیس مزرعه (فارم) امارتی در آن نباشد، جهت توزیع به مستحقین به اداره عمومی تنظیم امور زمینداری تسلیم می نماید.

### **فصل هفتم**

#### **انتقالات و تحولات زمین**

#### **ماده پنجاه و دوم:**

(۱) مالک حق انتقال قطعی و مؤقت زمین ملکیت خود را دارد.

(۲) مستحق و ناقل بعد از تحویلی کلیه اقساط قیمت زمین و اخذ سند شرعی و همچنان وارثین مستحق بعد از تثبیت سهام خویش حق انتقال را حائز میباشند.

#### **ماده پنجاه و سوم:**

انتقال قطعی ملکیت زمین تأسیسات و تجهیزات غیر منقول ساحه زمین داری به اساس سند شرعی صورت میگیرد.

#### **ماده پنجاه و چهارم:**

انتقال ملکیت زمین از طریق اداره تنظیم امور زمینداری توسط محکمه محل عقار صورت میگیرد. ثبت انتقال زمین به دفاتر اساس ثبت زمین عوائد جائزه (مالیه) و اجراءات انتقال زمین به صورت رایگان صورت میگیرد.

محکمه محل عقار محصول انتقال را مطابق احکام قانون اخذ میدارد.

#### **ماده پنجاه و پنجم:**

تحولات و تغییرات کمی و کیفی زمین بعد از تصفیه به اساس معلومات تحریری مالک زمین به تصدیق اداره زراعت محل به دفاتر اساس ثبت زمین و عوائد جائزه (مالیه) ثبت میگردد.

#### **ماده پنجاه و ششم:**

انتقال زمین امارت به دوائر و مؤسسات امارتی به اساس مقوله بین اداره عمومی تنظیم امور زمینداری وزارت زراعت و مالداری و اداره استفادہ کننده بعد از منظوری امیرالمؤمنین صورت میگیرد.

#### **ماده پنجاه و هفتم:**

شخصیکه در چند محل دارای قطعات زمین باشد، میتواند آنرا در یک ولسوالی یا ولایت که در آن زمین دارد با در نظرداشت درجه و قیمت زمین، با زمین امارت تبادلہ نماید، مشروط براینکه زمینی که به آن تبادلہ صورت میگیرد، تحت مزرعه (فارم) و پروژه قرار نداشته باشد.

#### **ماده پنجاه و هشتم:**

تبادلہ زمین بین اشخاص برویت سند شرعی به توافق جانبین و از طریق اداره تنظیم امور زمینداری توسط محکمہ محل عقار صورت میگیرد.

#### **ماده پنجاه و نهم:**

در مورد زمین های زراعتی که قبلاً در زمان کمونست ها بعد از هفت ثور سال ۱۳۵۷ الی ۸ ثور سال ۱۳۷۱ به کوپراتیف ها، مؤسسات و شرکت های غیر امارتی توزیع گردیده است اجراءات ذیل بعمل میآید:

۱- در حالیکه کوپراتیف ها و مؤسسات مذکور فعال باشند، قیمت زمین توزیع شده را به نرخ روز به قسط پنج سال به امارت بپردازند.

۲- در صورتیکه کوپراتیف ها و مؤسسات نامبرده غیر فعال باشند، زمین بدون جبران خساره دو باره از طرف امارت اخذ میگردد.

#### **ماده شصتم:**

انتقالاتیکه خلاف احکام این قانون صورت گیرد، فاقد اعتبار است.



## فصل هشتم

### اجاره زمین

#### ماده شصت و یکم:

(۱) زمین امارتی و شخصی به اساس عقد تحریری بین اجاره دهنده و اجاره گیرنده طبق احکام شریعت به اجاره داده میشود.

۲- طرفین عقد باید دارای اهلیت شرعی حقوقی و صلاحیت قانونی باشند.

#### ماده شصت و دوم:

اجاره خط علاوه بر تعرفه متعاقدين و شهود حاوی مطالب ذیل میباشد:

۱- ذکر مشخصات قطعه یا قطعات زمین تحت اجاره.

۲- توضیح مکلفیت های شرعی طرفین عقد.

۳- تعیین نوع نبات و صورت کشت و زراعت.

۴- تثبیت مدت اجاره، اندازه حق الاجاره با موعده و طرز تادیبه آن طبق احکام قانون.

۵- حالات فسخ عقد.

#### ماده شصت و سوم:

اجاره گیرنده (مستأجر) دارای مکلفیت های ذیل میباشد:

۱- حفاظه خاک، شبکه آبیاری، تجهیزات و تأسیسات داخل زمین که منافع زمین تحت اجاره به آن مربوط باشد.

۲- پاک کاری جوی، کاریز، چشمه و چاه مربوط به زمین تحت اجاره.

۳- کشت و زراعت زمین مطابق به شرائط جائز اجاره.

۴- پرداخت حق الاجاره به اجاره دهنده مطابق عقد صورت میگیرد.

- اگر اجاره دهنده (مستأجر) بخواهد عوض حق الاجاره جنس، پول نقد تادیبه کند، به موافقه جانبین مطابق نرخ روز قیمت جنس را بلا تأخیر می پردازد.

۵- انجام ترمیمات جزئی تجهیزات و ملحقات زمین تحت اجاره مطابق شریعت.

۶- پرداخت جبران خساره وارده به اجاره دهنده در صورتیکه از معیار مجاز استهلاک شرعاً تجاوز کرده باشد.

۷- سائر مکلفیت‌ها ایکه در قانون طبق شریعت پیشبینی گردیده باشد.

#### **ماده شصت و چهارم:**

اجاره گیرنده (مستأجر) مکلف است از هر نوع مداخله اشخاصیکه مزاحم اجاره گردد، به اجاره دهنده اطلاع دهد.

#### **ماده شصت و پنجم:**

اجاره گیرنده نمیتواند از حقایق زمین تحت اجاره برای مقاصد خارج از عقد استفاده نماید.

#### **ماده شصت و ششم:**

اجاره گیرنده به انتقال و یا تضمین زمین تحت اجاره مبادرت ورزیده نمیتواند.

#### **ماده شصت و هفتم:**

هرگاه اجاره گیرنده در زمین تحت اجاره اصلاحات آورده باشد، مصارف آن در صورتی به وی قابل پرداخت میباشد که اجاره دهنده به تأدیة آن طور تحریری موافقه نموده باشد.

#### **ماده شصت و هشتم:**

اجاره دهنده (مؤجر) حائز مکلفیت‌های آتی میباشد:

۱- تسلیم زمین تحت اجاره با تمام تجهیزات و ملحقات مندرج اجاره خط در وقت معینه آن به اجاره گیرنده.

۲- اعطای رسید تحریری به اجاره گیرنده از تسلیمی حق الاجاره.

۳- انجام ترمیمات کلی و مهم تأسیسات و محلات زمین مطابق به عرف محل.

۴- سائر مکلفیت‌های که در قانون طبق شریعت پیش بینی گردیده است.

#### **ماده شصت و نهم:**

(۱) به منظور اینکه اجاره گیرنده (مستأجر) بالای عمارت تحت اجاره دعوی ملکیت نه نماید، ادارات امارتی به طور خاص وزارت زراعت و مالداری نمیتواند زمین را بیشتر از سه سال و سرای یا دکان را بیشتر از یک سال به اجاره یا کرایه بدهد.

(۲) اجاره دهنده نمیتواند زمین تحت اجاره را تا ختم میعاد اجاره یا فسخ آن به شخص دیگری به اجاره بدهد.

(۳) فسخ اجاره مطابق احکام شریعت صورت می‌گیرد.

هرگاه جواز شرعی نباشد، هیچ اداره نمیتواند اجاره را فسخ نماید.

#### **ماده هفتادم:**

هرگاه زمین، تأسیسات آبیاری ملحقات تجهیزات غیر منقول و اشجار به اثر آفات طبیعی و حوادث غیر مترقبه خساره مند شود یا از بین برود، اجاره گیرنده (مستأجر) به پرداخت جبران خساره به اجاره دهنده مکلف نمی باشد.

#### **ماده هفتاد و یکم:**

اجاره گیرنده میتواند در یکی از حالات ذیل اجاره را فسخ نماید:

۱- مریضی یا کم شدن تعداد فامیلش.

۲- وقوع حوادث غیر مترقبه ایکه اجاره گیرنده را مجبور به ترک محل نماید یا زمین تحت اجاره را غیر قابل زرع سازد.

۳- توزیع زمین به وی از طرف امارت اسلامی.

۴- حالات مندرج پیشبینی شده اجاره خط.

سائر حالاتیکه در قانون و شریعت پیشبینی گردیده است.

#### **ماده هفتاد و دوم:**

هرگاه اجاره گیرنده بخواهد قبل از ختم میعاد اجاره، اجاره را فسخ نماید مکلف است موضوع را حداقل سه ماه قبل به اطلاع شعبه تنظیم امور زمینداری و اجاره دهنده برساند.

#### **ماده هفتاد و سوم:**

هرگاه اجاره گیرنده فوت نماید یا غائب گردد، خانواده وی میتواند طبق احکام شریعت اجاره را ادامه دهند.

#### **ماده هفتاد و چهارم:**

مدت اجاره زمین، با نظر داشت حکم ماده (۶۹) این قانون مربوط به توافق جانبین میباشد.

#### **ماده هفتاد و پنجم:**

(۱) اجاره زمین امارتی غرض مزائده، از طریق اداره تنظیم امور زمینداری ولایت، ذریعه رادیو و جرائد و وسائل اطلاعات جمعی محل به آگاهی عامه رسانیده میشود.

(۲) اعلان دارای محتویاتی مانند مشخصات زمین، مدت اجاره زمین، محل و وقت ارائه درخواست میباشد.

(۳) نشر اعلان دو ماه قبل از تاریخ عقد اجاره زمین و کشت نباتات زراعتی از طریق وسائل اطلاعات جمعی صورت میگیرد.

#### **ماده هفتاد و ششم:**

در تعیین اندازه حق الاجاره زمین امارتی اندازه حاصلات زمین پلوان شریک و معیار حاصلات زمین در محل، مد نظر گرفته میشود.

#### **ماده هفتاد و هفتم:**

اجاره زمین امارتی، به اشخاص حقیقی و حکمی به اساس مزائده و تدویر مجلس داوطلبی صورت میگیرد، غرض پیشبرد جلسه هیئت (کمیسیون) تحت ریاست نماینده ولایت، مرکب از نماینده گان ادارات زراعت و آبیاری، مالیه، و ریاست نقشه و ثبت زمین (کدستر) و تنظیم امور زمینداری در مرکز ولایت یا ولسوالی تعیین میگردد. نتیجه داوطلبی اجاره به موافقه و الی جهت منظوری از طریق اداره عمومی تنظیم امور زمینداری به مقام وزارت ارائه میشود.

#### **ماده هفتاد و هشتم:**

اجاره گیرنده (مستأجر) زمین امارتی مکلف است در مورد پرداخت حق الاجاره قرار ذیل تضمین بدهد:

۱- اگر زمین تحت الاجاره پنج جریب معادل درجه اول و یا کمتر از آن باشد، یکنفر ضامن با جایداد و اگر بالاتر از پنج جریب معادل درجه اول باشد دو نفر ضامن با جایداد.

۲- در اجاره بیشتر از بیست جریب زمین معادل درجه اول، ضمانت خط شرعی معادل بدل اجاره و یا بیشتر از آن ترتیب میشود.

#### **ماده هفتاد و نهم:**

هرگاه آفات زراعتی به زمین امارتی تحت اجاره خساره وارد نماید، اجاره گیرنده مکلف است موضوع را به اداره تنظیم امور زمینداری ولایت اطلاع بدهد اندازه خساره وارده توسط هیئت متشکل از نماینده گان ادارات زراعت، تنظیم امور زمینداری، آبیاری و مالیه در محل تثبیت میشود، تجویز هیئت درمورد خساره وارده، بعد از تائید والی و منظوری مقام وزارت نهائی میباشد.

#### **ماده هشتادم:**

هرگاه امارت به اخذ کامل و یا قسمتی از زمین تحت اجاره ضرورت یا حاجت عامه پیدا کند، درمورد ذیلاً اجراءات میگردد:

۱- در صورتیکه عمل اخذ زمین تحت اجاره، بعد از جمع آوری حاصل باشد قرارداد فسخ و اجاره گیرنده مکلف است، حق الاجاره را مطابق عقد بپردازد.

۲- در صورتیکه اخذ زمین تحت اجاره قبل از جمع آوری حاصل باشد و اجاره گیرنده در زمین مصارف نموده باشد مصارف آن طبق عرف محل به اجاره گیرنده پرداخته شده، عقد فسخ میگردد.

۳- در صورتیکه یک قسمت زمین قبل از جمع آوری حاصل و قسمت دیگر بعد از آن مسترد گردد، اندازه حق الاجاره متناسب به اندازه زمین مسترد شده، تعیین گردیده و در مورد باقیمانده زمین در صورت موافقه جانبین عقد به حال خود باقی میماند.

#### **ماده هشتاد و یکم:**

سند اجاره زمین های غیر امارتی، بعد از طی مراحل در دفتر اجاره اداره تنظیم امور زمینداری محل ثبت میشود و یک نقل مصدقه سند اجاره زمین های امارتی به مرکز اداره عمومی تنظیم امور زمینداری فرستاده میشود.

#### **ماده هشتاد و دوم:**

در اجاره زمین غیر امارتی، از اجاره دهنده فی جریب اصل مساحت مبلغ پنج (۵) هزار افغانی قیمت ورق الثبت اخذ میگردد.

#### **ماده هشتاد و سوم:**

منازعات مربوط به اجاره زمین در صورتیکه در شعبات محلی ادارات تنظیم امور زمینداری حل شده نتواند، به محکمه راجع میشود.

### **فصل نهم**

#### **ساحه زمین های مرعی و وقفی**

#### **ماده هشتاد و چهارم:**

(۱) مرعی از جمله حقوق عامه شمرده میشود. شخص و امارت نمی تواند در زمین مرعی تصرفات مالکانه نماید مگر اینکه شریعت طوری دیگری حکم نموده باشد.

(۲) مرعی به مقصد احتیاجات عامه (چراگاه مواشی، مقبره، خرمن و امثال آن) باشنده گان قریه خالی گذاشته میشود.

#### **ماده هشتاد و پنجم:**

در صورتیکه یک شخص در مرعی تصرفات مالکانه نماید و تصرف وی بسیار قبلی هم باشد، هرگاه مرعی بودن این زمین شرعاً ثابت گردد، تصرفات شخص قطع و مرعی از ملکیت وی خارج میگردد.

#### **ماده هشتاد و ششم:**

(۱) مال یا زمینیکه وقف گردد از ملکیت و تصرف مالک خارج میگردد.

(۲) فروختن، هبه نمودن، به تملیک دادن یا به میراث بردن مال یا زمین وقفی جواز نه دارد.

(۳) ملکیت وقف شده ایکه جهت هر مقصد وقف گردیده باشد، مفاد آن نیز به همان مقصد به مصرف میرسد.

## فصل دهم

### توزیع زمین های بکر و بایر (موات)

#### ماده هشتاد و هفتم:

(۱) هیچ شخص نمی تواند زمین های بکر و بایر (موات) را تحت تصرف مالکانه خود قرار دهد مگر با اذن سلطان (امیرالمؤمنین).

(۲) هرگاه شخص در املاک (زمین) موات طور خود سرانه تصرف نموده باشد و اذن امیرالمؤمنین یا مأذون وی موجود نباشد به محض تصرف خود سرانه این نوع املاک (زمین) شخصی شمرده نمی شود اذن به تصرف مالکانه صرف صلاحیت سلطان (امیرالمؤمنین) میباشد.

(۳) توزیع زمین های بکر و بایر (موات) به اساس مزائده به اشخاص، مؤسسات زراعتی و مالدارانی شرکت های خصوصی و مختلط داخلی، بعد از منظوری امیرالمؤمنین توسط وزارت زراعت و مالدارانی صورت میگیرد.

(۴) زمین بکر و بایر (موات) در بدل قیمت عادلانه بعد از طی مراحل منظوری به اساس قراردادی که بین اداره عمومی تنظیم امور زمینداری و خریدار به منظور عمران و آباد ساختن زمین بکر و بایر (موات) عقد میگردد بدستری استفاده کننده گذاشته میشود البته به متصرف قبلی حق اولیت داده می شود.

(۵) قیمت زمین بکر و بایر (موات) توسط هیئتی (کمیسیونی) که در این قانون بنام هیئت (کمیسیون) ارزیابی و تسلیم دهی زمین یاد میشود و متشکل انداز نماینده گان ادارات زراعتی، تنظیم امور زمینداری، آبیاری، معادن و صنایع، مالیه و ریاست نقشه میگردد در صورتیکه اداره عمومی تنظیم امور زمینداری قیمت تعیین شده را غیر عادلانه تلقی نماید در آن تجدید نظر شده میتواند قیمت تثبیت شده به تائید شورای وزیران و منظوری امیرالمؤمنین رسانیده میشود.

(۶) قیمت زمین بکر و بایر (موات) در مدت پنج سال از تاریخ توزیع زمین په پنج قسط مساویانه قابل حصول می باشد.

#### ماده هشتاد و هشتم:

(۱) زمین های که به منظور توزیع تعیین میشود، باید ملکیت خالص امارتی یا بکر و بایر (موات) بوده و تحت پروژه های امارتی و ماستر پلان شهری، جنگلات، علفچرها و معادن قرار نداشته باشد زمین های مرعی و املاک شخصی توزیع شده نمی تواند.

(۲) ارزیابی زمین های بکر (موات) و بایر قبل از توزیع، توسط هیئت فنی مرکب از نماینده گان مندرج فقره پنجم ماده (۸۷) این قانون به منظور تحقق اهداف ذیل صورت میگیرد:

۱- داشتن قابلیت آبادی و زرع.

۲- اجرای مطالعات (سروی) ساحه مطلوب.

۳- تشخیص و تثبیت منافع آبی و حفر چاه عمیق، از نقطه نظر موجودیت آبهای تحت الارضی و سطح الارضی و ظرفیت آنها.

۴- رعایت حقوق پلوان شریکان به خاطر آبادی زمین از ناحیه حق آبه و سائر جهات ضروری.

۵- احیای مجدد و ساختمان سربند ها و جوی هابه منظور تحت آبیاری قرار دادن ساحه مربوط.

#### **ماده هشتاد و نهم:**

تعیین معیار توزیع زمین بکر و بائر (موات) به منظور احداث مزرعه های (فارم های) زراعتی شرکت های خصوصی و مختلط داخلی با استفاده از وسائل و ماشین آلات میکانیزه زراعتی به ردیف های ذیل صورت میگیرد:

۱- به اشخاص انفرادی الی (۲۰) هکتار.

۲- به شرکت های زراعتی الی (۱۰۰) هکتار.

۳- به شرکت های مختلط الی (۵۰۰) هکتار.

#### **ماده نودم:**

(۱) تقاضا کننده زمین بکر و بائر (موات) درخواست اخذ زمین را به اداره تنظیم امور زمینداری مرکز و یا ولایات ارائه داشته، درخواست مذکور در ظرف یک ماه از طرف هیئت (کمیسیون) ارزیابی و تسلیم دهی زمین مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفته و به اداره عمومی تنظیم امور زمینداری ارسال میشود. در مورد توزیع زمین مورد نظر از طریق اداره عمومی تنظیم امور زمینداری مطابق احکام این قانون اجراء صورت میگیرد.

(۲) میعاد آباد ساختن زمین در صورتیکه اندازه ان الی پنجصد (۵۰۰) هکتار باشد از سه سال بیشتر بوده نمیتوند.

(۳) تصدیق تاریخ شروع کار بالای زمین بکر و بائر (موات)، از طرف اداره تنظیم امور زمینداری ولایت به اداره عمومی تنظیم امور زمینداری اطلاع داده میشود.

#### **ماده نود و یکم:**

(۱) همزمان با شروع کار بالای زمین بکر و بائر (موات) از طرف اداره تنظیم امور زمینداری برای استفاده کننده سند موقت ارائه و بعد از پرداخت کلیه اقساط قیمت زمین سند شرعی داده میشود.

(۲) اگر در نتیجه بررسی ثابت شود که استفاده کننده مطابق قرارداد منعقد بکار آباد سازی زمین دوام نمیدهد زمین به امارت مسترد گردیده و سند موقت باطل شمرده میشود. در اینصورت صرف اقساط پرداخته شده مسترد میگردد.

#### **ماده نود و دوم:**

استفاده کننده از تاریخ برداشت اولین حاصل برای مدت پنج سال از پرداخت عوائد جائزه (مالیه) معاف میباشد.

#### **ماده نود و سوم:**

وزارت های زراعت و مالداري، آب و برق، معادن و صنایع، بانک انكشاف زراعتی و سائر ادارات ذيربط دارای مکلفیت های ذیل میباشد:

۱- مطالعات (سروی) مزرعه (فارم) های زراعتی.

۲- ترمیم، احیای مجدد و ساختمان سربند ها و جوی هائیکه حفظ و مراقبت آن به دوش امارت می باشد.

۳- اعطای اعتبار (کریدیت) طبق مقررات شرعی بانکی به منظور ساختمان شبکه های آبیاری، اصلاح واحداث مزرعه و اعمار تأسیسات مربوط آن.

۴- فراهم آوری تسهیلات در زمینیه تهیه ماشین آلات زراعتی، کود کیمیاوی، تخم های اصلاح شده بذری، نسل های بهتر حیوانات و طیور، ادویه ضد آفات حیوانی و نباتی، خدمات طب حیوانی (وترنری) و زو تخنیک، اصلاح و ترمیم شبکه های آبیاری بین ملکیت ها.

۵- اعطای مشوره های فنی و تخنیک در باره فعالیت های تولیدی و اقتصادی مزرعه (فارم).

۶- مساعدت در جهت بازاریابی مناسب، غرض عرضه و فروش محصولات زراعتی در داخل و خارج کشور.

#### **ماده نود و چهارم:**

قرارداد توزیع زمین بکر و بائر (موات) که مشخصات زمین و مکلفیت های جانبین در آن درج میباشد در سه نقل ترتیب میشود.

#### **ماده نود و پنجم:**

(۱) بررسی ادامه و پیشرفت کار عمران و آباد ساختن زمین های بکر و بائر (موات) به رویت قراردادیکه بین اداره عمومی تنظیم امور زمینداری و استفاده کننده عقد گردیده است به وسیله هیئت که از مرکز اداره در هر ربع سال یکمرتبه به ولایت مربوطه اعزام میشود صورت میگیرد.

(۲) هیئت بررسی، گزارش کار خود را ترتیب و یک یک نقل آنرا به مقام ولایت و اداره عمومی تنظیم امور زمینداری می سپارد.

#### **ماده نود و ششم:**

حجم تولید محصولات زراعتی زمین آباد شده، در پلان انكشاف اقتصادی و اجتماعی سالانه کشور شامل میگردد.



## ماده نود و هفتم:

استفاده کننده دارای مکلفیتهای ذیل میباشد:

- ۱- آباد ساختن بکر و بائر (موات) طبق قرارداد در میعاد معینه.
- ۲- استفاده اعظمی از مشوره ها و رهنمائی های پیشرفته زرع غله جات حبوبات، نباتات، سبزیجات، میوه جات، اشجار مثمر و غیر مثمر به منظور بهره برداری مؤثر از زمین.
- ۳- به استثنای بوته های چرس، کوکنار و سائر نباتات مخدره زرع نباتات اختصاصی نظر به شرائط و سفارش وزارت زراعت و مالدارى به اساس توافق.

## ماده نود و هشتم:

- (۱) **ساحه ملکیت اشخاص که در بستر جوی و نهریکه از آن به منظور آبیاری پروژه زمین های بکر و بائر (موات) استفاده به عمل می آید، به موافقه مالک به نرخ روز از طرف استفاده کننده خریداری میگردد.**
- (۲) استفاده از زمین های زراعتی امارتی که در بستر جوی و نهر واقع گردد، طبق مقررات وزارت زراعت و مالدارى صورت میگیرد.

## ماده نود و نهم:

- (۱) انتقال و فروش زمین های صالح الزراعة بکر و بائر (موات)، بعد از اخذ سند شرعی صورت گرفته میتواند.
- (۲) در صورت فوت استفاده کننده ورثه میتواند طبق احکام این قانون به ایفای مکلفیت های استفاده کننده از زمین بهر برداری نموده و سند شرعی زمین را بدست بیاورد.

## ماده صدم:

حل اختلافات ناشی از عمران و آباد ساختن زمین های بکر و بائر (موات) در صورتیکه در اداره عمومی تنظیم امور زمیندارى صورت گرفته نتواند، به محکمه راجع میشود.

## فصل یازدهم

### احکام جزائی

#### ماده یکصد و یکم:

در صورتیکه مالک یا اعضای خانوار و یا وکیل شرعی او بعد از اطلاع بدون عذر شرعی الی ختم کار هیئت تصفیه در محل، غرض تصفیه در ساحة زمینداری حاضر نگردد، مورد تعقیب عدلی قرار گرفته تأدیب میگردد.

#### ماده یکصد و دوم:

شخصیکه تأسیسات آبیاری یا تعمیرات و تجهیزات مربوط به قطع زمین قابل توزیع را عمداً تخریب نماید، علاوه به پرداخت جبران خساره وارده به امارت تحت تعقیب عدلی قرار میگردد.

#### ماده یکصد و سوم:

زمینداریکه تحولات و تغییرات جدید زمین را عمداً به شعبه تنظیم امور زمینداری مربوط طوری واقعی معلومات ندهد، مورد تعقیب عدلی قرار گرفته تأدیب میگردد.

#### ماده یکصد و چهارم:

شخصیکه زمین شخص دیگر را غصب یا خلاف واقعیت خود را مالک زمین معرفی نماید، زمین مسترد و موضوع جبران خساره به مالک اصلی و تعقیب عدلی آن به محکمه شرعی محول میگردد.

#### ماده یکصد و پنجم:

(۱) هرگاه مستحق یا اعضای خانوار وی از تاریخ توزیع زمین الی یکسال به کشت و کار و آبادی زمین نپردازد یا سه قسط زمین را بدون عذر مؤجه متواتر تأدیه نکند، زمین از نزدش مسترد میگردد.

(۲) در صورتیکه مستحق از زمین توزیع شده قبل از اجرای سند شرعی استفاده خلاف قانون و یا غیر زراعتی نماید، بر علاوه استرداد زمین، مکلف به جبران خساره به امارت میباشد.

## فصل دوازدهم

### احکام نهائی

#### ماده یکصد و ششم:

هرگاه در تعداد جریبی یا حدود زمینداری شخص اشتباه رخ داده باشد و یا زمین شخص سهواً داخل سند ملکیت زمین شخص دیگری گردیده باشد موضوع را هیئت تصفیه بررسی نموده، و در زمینه صحت آن از طریق محکمه اقدام مینماید.

#### ماده یکصد و هفتم:

احداث سرکها، اعمار ساختمانها تأسیسات و فعالیت های غیر زراعتی بالای زمین زراعتی مجاز نمیباشد، در حالات استثنائی مراجع استفاده کننده مکلف است تا در زمینه قبلاً موافقه وزارت زراعت و مالدارى و منظوری امیرالمؤمنین را حاصل نماید.

#### ماده یکصد و هشتم:

قطعه زمین بکر و بائر (موات) پلوان شریک به زمین زمیندار دارای کمترین زمین در بدل قیمت، تحت شرایط ذیل ملحق شده میتواند:

۱- تحت پروژه قرار نداشته باشد.

۲- قابلیت زراعتی شدن، منابع آبیاری برای آن تدارک و به حبابه دیگران تجاوز نکند.

۳- باعث اذیت پلوان شریک و اهالی منطقه مربوط نگردد.

۴- فورمه اصلاح زمین را خانه پری و مراحل اصولی آن طی شده باشد.

#### ماده یکصد و نهم:

در مورد زمینهای اشخاص غائب، مفقود، مرتد، باغی و ذمی طبق احکام مقرر طرز حفاظت اموال و جایاد های اشخاص غائب، مفقود، مرتد باغی و ذمی اجراءات صورت می گیرد.

#### ماده یکصد و دهم:

بعد از ختم کار هیئت تصفیه در محل اسناد تصفیوی در مخزن حفظ اسناد زمین مربوط اداره تنظیم امور زمینداری ولایت حفظ میگردد.

#### ماده یکصد و یازدهم:

به منظور تطبیق سالم احکام این قانون طرز العمل جداگانه از طرف وزارت زراعت و مالدارى وضع شده میتواند.

## ماده یکصد و دوازدهم:

امارت نمیتواند بعد از انفاذ این قانون زمین اشخاص را ضبط و یا مصادره نماید.

## ماده یکصد و سیزدهم:

این قانون، بعد از توشیح نافذ و در جریده رسمی نشر گردد و با انفاذ آن احکام اسناد تقنینی ذیل لغوه میگردد:

- ۱- قانون سروی، تصفیه و ثبت اراضی منتشره جریده رسمی شماره (۳۴۶) مؤرخ ۱۳۵۵/۵/۳۱ ه.ش.
- ۲- مقررۀ اداره زراعت اصلاحات ارضی ولایت منتشره جریده رسمی شماره (۵۹۷) مؤرخ ۱۳۶۴/۹/۳۰ ه.ش.
- ۳- قانون تنظیم مناسبات ارضی منتشره جریده رسمی شماره (۶۵۸) مؤرخ ۱۳۶۶/۱۱/۱۵ ه.ش.
- ۴- مقررۀ اجاره زمین منتشره جریده رسمی شماره (۶۵۹) مؤرخ ۱۳۶۶/۱۱/۳۰ ه.ش.
- ۵- قانون سرمایه گذاری خصوصی برای عمران و آباد ساختن زمین های بکر و بائر دولتی منتشره جریده رسمی شماره (۷۰۰) مؤرخ ۱۳۶۸/۶/۳۰ ه.ش.
- ۶- فرمان شماره (۶۰۹) مؤرخ ۱۳۷۲/۱۰/۷ ه.ش منتشره جریده رسمی شماره (۷۶۹) مؤرخ ۱۳۷۳/۷/۱۶ ه.ش و سائر احکام که با احکام این قانون در مغایرت قرار گیرد، ملغی شناخته میشود.