

**IJUE SHERIA YA ARDHI NA TARATIBU
ZINAZOHUSIKA KUPATA, KUMILIKI NA
KUUZA ARDHI VIJINI NA MJINI**

Sheria Katika Lugha Rahisi

**Kimetolewa na Chama Cha Wanasheria
Tanzania Bara**

JUNI, 2015

KIMEANDALIWA NA

Kamati ya Utafiti na Machapisho ya Chama Cha Wanasheria Tanganyika ambayo ina wajumbe wafuatao:

Cyriacus Binamungu	Mwenyekiti
Daniel Welwel	Mjumbe
Madeline Kimei	Mjumbe
Alex Makulilo	Mjumbe
Ally Possi	Mjumbe
Lilian Mongella	Mjumbe
Frank Mirindo	Mjumbe
Elifuraha Laitaika	Mjumbe
Judith S. Kapinga	Katibu wa Kamati

Mratibu

1. Seleman Pingoni
2. Kaleb Gamaya (CEO-TLS)
3. TEPHEN mSECHU (PO-RPA)
4. Selemani Pingoni (M & E Officer)

HAKIMILIKI 2015 TLS

Kijarida hiki ni mali ya Chama cha Wanasheria Tanzania Bara na ni kosa kurudufu au kuchapa au kutumia kwa namna yoyote itakayo kuwa kinyume hakimiliki ya Chama Cha Wanasheria bila idhini au ruhusa ya maandishi ya Chama Cha Wanasheria Tanzania Bara.

SHUKRANI

Kamati ya Utafiti na Machapisho ya Chama Cha Wanasheria Tanzania Bara kwa niaba ya Baraza la Uongozi la Chama inatoa shukrani za dhati kwa wadau wote na wanachama wa Chama Cha Wanasheria Tanzania Bara kwa kushiriki kikamilifu katua hatua mbalimbali za kuandaa kijaridi hiki.

Kwanamna ya pekee, Kamati inapenda kuishukuru pia Sekretariati ya chama kwa kazi kubwa walioifanya na inashuruku wanachama wa Chama Cha Wanasheria kwa ushirikiano wanaoendelea kutoa katika kufanikisha kazi za chama.

UTANGULIZI

Chama Cha Wanasheria Tanganyika (Tanganyika Law Society) ni chama kilichoanziahwa na Sheria ya Bunge ya 1954 Sura Na.307. Kwa mujibu wa sheria hiyo, Chama kinawajibu wa kuisaidia serikali katika amasuala yahasuyo sheria na pia kuieleimisha jamii kisheria katika kupata haki zao za msingi.

Katika kutimiza jukumu lake kwa wanajamii Cham Cha Sheria Tanganyika kimeandaa kijarida hiki cha sheria katika lugha Rahisi kiitwacho “IJUE SHERIA YA ARDHI NA TARATIBU ZINAZOHUSIKA KUPATA, KUMILIKI NA KUUZA ARDHI VIJIJINI NA MJINI”.

Kijarida hiki kimeandaliwa kwa lengo la Kujenga uwezo wa wanajamii katika kufahamu taratibu za umiliki wa ardhi na matumizi bora ya ardhi kwa mujibu wa sheria za ardhi Tanzania. Kijaridi hiki kimeelezea kwa kina kuhusu maana ya ardhi, misingi mikuu ya ardhi kitaifa, mgawanyo wa ardhi nchini Tanzania, utawala na mamlaka za ardhi nchini Tanzania, aina za umiliki wa ardhi nchini Tanzania, taratibu za kuomba umiliki wa ardhi Tanzania, haki za wanawake katika kumiliki ardhi, haki za wafugaji katika matumizi ya ardhi na matumizi bora ya ardhi.

YALIYOMO

Maana ya Ardhi

Upatikanaji wa Ardhi Tanzania

Upatikanaji na Umiliki wa Ardhi Tanzania

Haki Miliki

Maombi ya Kumiliki Ardhi ya Kijiji

Sifa za Haki Miliki ya Kimila

Haki za Wafugaji Katika Matumizi ya Ardhi ya Kijiji

Haki za Wanawake katika Ardhi

Mauzo katika Ardhi chini ya Hati Miliki ya Kiserikali

Rehani Katika Ardhi

Mauzo katika Ardhi ya Kijiji chini ya Hati Miliki ya Kimila

Taratibu za Kufuata ili Kupata Mkopo kwa Kuweka Ardhi

Rehani

Matokeo ya Kushindwa Kulipa Mkopo

Taratibu za Kukomboa Fedha Endapo Mweka Rehani

Atashindwa Kulipa Mkopo

Fidia ya Ardhi

Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi (Baraza la ardhi la kijiji, Baraza la Kata, Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya na Mamlaka ya Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya, Rufaa Kutoka Baraza la Ardhi na Nyumba, Mahakama Kuu na Mahakama Kuu, Mahakama ya Rufani,)

SEHEMU YA 1

Dhana na Maana ya Ardhi

Ufafanuzi

Mwalimu Julius Kambarage Nyerere aliwahi kunukuliwa akisema kwamba, ili tuendeleo tunahitaji vitu vinne katika kuchangia maendeleo. Vitu hivyo ni Ardhi, Siasa Safi, Uongozi Bora na Watu. Kwa msingi huu Mwalimu alimaanisha kwamba, ardhi ni miongoni mwa misingi madhubuti ya Maendeleo. Hivyo basi, kama viongozi wetu wakiongozwa na siasa safi watatuongoza vizuri katika matumizi ya ardhi, na kama sisi watu tutajiongoza vizuri katika kutumia ardhi kwa Maendeleo basi ardhi itatukwamua kiurahisi katika wimbi la umasikini na kutusaidi kuwa na rasilimali ya kutosha kwa ajili yetu na vizazi vijavyo.

Maana ya Ardhi

Kuna tafsiri kadhaa ambazo zinaweza kutumika kutafsiri ardhi. Tafsiri hizo zinaweza kutokana na ufahamu wa kila mtu kulingana na uelewa wake. Hata hivyo, ili kuweza kuwa pamoja katika maana ya ardhi, ni vizuri kutumia tafsiri inayotumika katika miongozo ya ardhi. Miongozo hiyo ni pamoja na Katiba, sera, sheria za ardhi, kanuni na taratibu kadha wa kadha. Miongozo hii hutafsiri ardhi kwa kumaanisha kwamba:

Ardhi ni sehemu yote iliyo juu na chini ya uso wa nchi, vitu vyote vyenye kuota kiasili juu ya nchi, majengo na miundo mingineyo iliyokaziwa kwa kudumu juu ya ardhi.

Angalizo

Kimsingi, petroli na aina zote za madini zinazopatikana chini ardhi sio sehemu ya ardhi. Hata hivyo kwa makusudi ya sheria na taratibu za nchi petrol na aina zote za madini zimeondolewa katika tafsiri ya ardhi ili kuwezesha matumizi na umiliki wa pamoja kitaifa.

Misingi Mikuu ya Ardhi Kitaifa

Kutokana na maelezo ya utangulizi na ufafanuzi kuhusu ardhi ni muhimu sasa kufahamu misingi ya ardhi kwetu sisi binafsi, jamii na taifa letu. Ifuatayo ni misingi halisi ya ardhi kama ilivyoainishwa kwenye mwongozo wa ardhi wa kitaifa (sera) na kutafsiriwa na sheria mbalimbali za nchi:

- i. Ardhi yote ni mali ya umma na imekabidhiwa kwa Raisi kama mdhamini (msimamizi) mkuu kwa niaba ya watanzania wote;
- ii. Kulinda haki zote za miliki za ardhi zilizopo, yaani miliki ya ardhi ya kimila na ile ya kiserikali;
- iii. Kugawa ardhi kwa haki na kwa raia wote wa Tanzania;
- iv. Kudhibiti kiasi ambacho mtu mmoja au taasisi yaweza kumiliki na kutumia kwa mahitaji yake bila kuwaathiri Watanzania au wanajamii wengine;
- v. Kuwezesha utumiaji endelevu wa ardhi katika shughuli za kiuzalishaji kwa manufaa ya wote;
- vi. Kuhakikisha kwamba maslahi yeyote katika ardhi yana thamani na yanalindwa katika muda wowote wakati wa mapatano yanayoweza kuathiri thamani ya mmiliki;
- vii. Kulipa fidia kamili na kwa wakati kwa mtu yeyote ambaye haki miliki ya ardhi yake inafutwa, inabadilishwa au inaingiliwa kwa namna yeyote na serikali kwa manufaa ya umma na yeye kuathirika na zoezi hilo;

- viii. Kuweka mfumo thabiti, wa wazi na rahisi katika kusimamia ardhi;
- ix. Kuwawezesha raia wote kushiriki katika kutoa maamuzi ya mambo yanayohusiana na miliki na matumizi yako ya ardhi;
- x. Kuwezesha uendeshaji wa bora wa soko la ardhi;
- xi. Kulinda haki za wakulima na wafugaji wadogo vijijini na mijini kwa kudhibiti matumizi ya ardhi;
- xii. Kuweka kanuni za sheria za ardhi ambazo zinapatikana kwa urahisi na zinazoeleweka kwa raia wote;
- xiii. Kuwezesha kuwepo kwa mfumo huru, rahisi na unaofanya kazi kwa haraka katika suala zima la utatuzi wa migogoro ya ardhi;
- xiv. Kutoa haki sawa kwa jinsia zote (mwanamke na mwanaume) kumilki, kutumia na kufanya shughuli yeyote kwenye ardhi bila kuweka mipaka yeyote; na
- xv. Kuhimiza usambazaji wa taarifa zozote zinazohusu ardhi kwa raia wote wa Tanzania.



Mgawanyo wa Ardhi Kitaifa

Ardhi ya Tanzania imegawanywa katika makundi makuu matatu ambayo ni kama ifuatavyo:

i. Ardhi ya Kijiji

Hii ni ardhi iliyopo katika maeneo na mipaka ya vijiji kama ilivyoainishwa na taratibu za tawala za wilaya na kisha kupewa Hati ya Usajiri ya Kijiji. Ardhi hii inalindwa na kisimamiwa kwa mujibu wa taratibu za mila husika ikiwa ni pamoja na Sheria ya Vijiji ya Mwaka 1999. Sheria No. 4 ya Mwaka 1999.

ii. Ardhi ya Hifadhi

Hii ni ardhi maalumu iliyotengwa au kuhifadhiwa kwa matumizi maalumu ya kitaifa au kijamii kwa manufaa ya raia au wanajamii wote. Hivyo basi Ardhi ya Hifadhi inajumuisha aina mbalimbali za hifadhi kama ifuatavyo;

- a. Hifadhi za Misititu
- b. Hifadhi za Wanyama Pori
- c. Hifadhi za Maji
- d. Hifadhi za Maeneo ya Wazi kwa ajili ya Mapumziko na Michezo ya Watoto;
- e. Hifadhi za Barabara
- f. Hifadhi za Maeneo ya Maziko
- g. Maeneo tengefu kama vile migodi, jeshi, nk

iii. Ardhi ya Jumla

Ardhi yote iliyobaki baada ya kutoa ardhi ya vijiji na ardhi ya hifadhi ni ardhi ya jumla. Hivyo basi ndani ya ardhi ya jumla tunapata ardhi ya majiji, miji na halmashauri. Vilevile katika ardhi ya jumla tunapata ardhi ya wazi.

Utawala na Usimamizi wa Ardhi

Kwa ujumla ardhi yote ya Tanzania ni mali ya Watanzania wote bila kujali jinsi wala tabaka. Hata hivyo, ili kuhakikisha usimamizi thabiti wa ardhi, ufuatao ndio utaratibu kamili wa usimamizi wa ardhi nchini Tanzania:

i. Rais

Ardhi ya Watanzania inasimamiwa na Rais kwa niaba ya Watanzania wote kama msimamizi na mdhamini mkuu wa ardhi. Kwa maana hiyo basi, mamlaka ya juu ya usimamizi wa ardhi ya Tanzania ni Rais wa Tanzania.

ii. Waziri wa Ardhi

Waziri wa Ardhi ndiye msimamizi mkuu wa kisiasa nchini katika utengenezaji wa Sera ya Ardhi ya Taifa ambayo inatoa mwongozo wa kisera katika matumizi ya ardhi nchini Tanzania.

iii. Kamishna wa Ardhi

Kamishna wa Ardhi ndiye mtendaji mkuu na afisa mtalaamu anayetoa ushauri kwa serikali katika masuala yote yanayohusiana na utawala, usimamizi, umiliki na utumiaji wa ardhi katika masuala endelevu. Kamishna wa Ardhi huteuliwa na Rais wa nchi ili aweze kutekeleza majukumu kwa niaba ya Rais. Miongoni mwa majukumu yake yaliyozoeleka ni pamoja na kutoa hati za umiliki wa ardhi katika ardhi ya maeneo yaliyopimwa.

iv. Makamu wa Kamishina na Makamishna Wasaidizi

Ili kuhakikisha kwamba shughuli za utawala, usimamizi, umiliki na utumiaji wa ardhi zinaenda kama inavyokusudiwa, Kamishna wa ardhi huteua Makamu wa

Kamishna na Makamishna Wasaidizi. Kama ilivyozeleka, makamishna wasaidizi ndio maafisa ardhi waliopo katika halmashauri za wilaya, halmashauri miji, manispaa na majiji. Makamishna wasaidizi hufanya kazi ya usimamizi wa ardhi kwa niaba ya Kamishna wa Adhi.

v. Kamati za ugawaji Ardhi

Waziri wa Ardhi anaweza kuunda kamati za ugawaji wa ardhi katika ngazi za makao makuu, mamlaka za miji na za wilaya na kamati hizi zitakuwa na wajibu wa kumshauri Kamisha wa Ardhi katika masuala yanayohusu uwezo wake wa kushughulikia maombi ya kumiliki ardhi. Majina ya wajumbe wa kamati hizi yatachapishwa kwenye gazeti la serikali na katika mbao za matangazo za mamlaka zilizotajwa.

vi. Baraza la Kitaifa la Ushauri la Ardhi

Baraza la Kitaifa la Ushauri wa Ardhi huundwa na wajumbe ambao huteuliwa na Waziri wa Ardhi na Mwenyekiti wake huteuliwa na Rais. Katika kuteua Baraza hili, Sheria ya Ardhi inaelekeza uwiano wa kijinsia kuzingatiwa. Baraza hili linawajibu wa kumshauri Waziri wa Ardhi kuhusu Sera ya Taifa ya Ardhi na kutoa mapendekezo ya mabadiliko itakapohitajika; kuhakiki miundo ya taasisi zinazohusiana na ardhi; na kumshauri Waziri juu ya mamlaka na miundo ya kutawala taasisi hizo.

vii. Mamlaka ya Serikali za Mitaa

Mamlaka ya Serikali za Mitaa ni kama vile halmashauri za wilaya au manispaa. Mamlaka ya Serikali za Mitaa zina uwezo wa kutoa maelezo yoyote yanayohusu ardhi kupitia kamati zake au maafisa wake waliochaguliwa kisheria kwenda kwa Kamishna wa Ardhi kuhusiana na utawala

wa ardhi chini ya Sheria ya Ardhi, kwa ardhi iliyo ndani ya mipaka ya eneo lake.

Iwapo Mamlaka ya Serikali za Mitaa ni Halmashauri ya Wilaya–inaweza kutoa ushauri au maelekezo kwa Halmashauri ya Kijiji iliyopo katika wilaya yake kuhusiana na utawala wa ardhi ya kijiji husika ama kwa kuamua yenyewe au kwa maombi yaliyofanywa na kijiji na ushauri huo usipingane na miongozo na maelekezo ya kamishna yaliyopo.

Kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi ya Mwaka 1999, ni muhimu kukumbuka kwamba Mamlaka ya Serikali za Mitaa haina uwezo kisheria kutoa hati ya kumiliki ardhi kama haikupewa uwezo huo kisheria. Hati yeyote itakayotolewa na mamlaka hizi ni batili. Na hakuna ofisa yeyote wa mamlaka hizi, kama si yule aliyepewa mamlaka hayo, atakayetia sainsi au kutayarisha hati ya kumiliki ardhi isipokuwa tu kama amepata kibali cha maandishi kutoka kwa Kamishna wa Ardhi.

viii. Halmashauri ya Kijiji

Halmashauri ya Kijiji ni Mamlaka ya Serikali za Mitaa katika ngazi ya Kijiji ambayo ina wajumbe wasiozidi ishirini na watano (25) na wasiopungua kumi na watano (15); theluthi moja ni lazima iwe ni wajumbe wanawake. Halmashauri ya Kijiji imepewa wajibu wa kusimamia ardhi yote ya kijiji.

Katika kutekeleza wajibu wake, Halmashauri ya Kijiji itabidi kuzingatia ushauri, mamlaka, uwezo, madaraka, haki na wajibu wa taasisi na mamlaka nyingine zilizotambuliwa na sheria kuhusiana na ardhi.

Hata hivyo katika kuendesha utawala katika ardhi ya kijiji, Halmashauri ya Kijiji inafanyakazi kama mdhamini kwa niaba ya wanufaika ambao ni wanakijiji. Kwa maana hiyo chombo chenye madaraka ya mwisho katika usimamizi wa ardhi ya kijiji ni Mkutano Mkuu wa kijiji na ugawaji wote wa ardhi ya kijiji lazima uthibitishwe na Mkutano Mkuu wa Kijiji.

Kutokana na uzoefu, kumekuwa kukijitokeza migogoro mingi ya ardhi katika maeneo ya kijiji hasapale ardhi ya kijiji inapogawiwa kwa wawekezaji. Wanakijiji wanapaswa kufahamu kuwa viongozi pekee hawana mamlaka ya kugawa ardhi ya kijiji bila ya kuwashirikisha wanakijiji wote kupitia mkutano mkuu.

SEHEMU YA 2

Upatikanaji na Umiliki wa Ardhi Tanzania

Upatikanaji wa Ardhi Tanzania

Upatikanaji wa ardhi Tanzania huwezesha kwa kupitia njia kadhaa ambazo ni halali na zinazokubalika kisheria katika jamii. Kwa ujumla mtu au taasisi anaweza kumiliki ardhi kwa ama kugawiwa, kurithishwa, kupewa, kutwaa au kununua. Sheria za Tanzania zinataja njia kadhaa ambazo mtu anaweza kupata Ardhi nchini;

a. **Kutwaa**

Njia hii hutumika pale ambapo mtu huingia katika eneo kama vile pori na kusafisha kisha kuliweka katika matumizi. Njia hii ni kongwe sana hapa nchini. Pori linalosafishwa linaweza kuwa ardhi ya kijiji, hifadhi au ya jumla. Ni ngumu kutumia njia hii nyakati hizi, lakini bado inatumika katika maeneo mengi ya Tanzania. Pale ambapo utatakiwa kufuata taratibu kama vile kusajili utatakiwa kutii amri hiyo. Kama utatakiwa kuhama eneo hilo basi mamlaka husika itatakiwa kulipa fidia ya maendelezo uliyoyafanya katika ardhi hiyo.

Hali kadhalika, mtu anaweza kutwaa ardhi kwa kuachwa akae kwenye ardhi au nyumba ya mtu fulani kwa kipindi kirefu kisichopungua miaka kumi na mbili (12) kama vile yuko kwenye ardhi yake na kuweza kufanya kila atakavyo bila kukumbushwa, kukemewa, kulipishwa kodi au bila ya bughudha ya aina yeyote ya umiliki huhesabiwa kuwa anamiliki ardhi ile kihalali. Hata hivyo, njia hii ya utwaa haiwezi kutumika dhidi ya ardhi inayomilikiwa na taasisi ya serikali.

b. Urithi

Wewe kama mwanamke unaweza kupata ardhi kwa njia ya urithi. Mwanamke anaweza kurithi ardhi kutoka kwa mume au wazazi wake kama kutakuwepo na wosia na mwanamke ametajwa katika wasio basi atakuwa na haki ya kurithi. Kama hakutakuwa na wosia basi katika mgawanyo wa mirathi mwanamke anayo haki ya kurithi ardhi pia. Jinsia au tamaduni na mila haviwezi kuwa kigezo cha kumnyima mwanamke haki hiyo ya kurithi ardhi. Mgao wowote utakaomnyima haki hiyo kwa misingi ya jinsia au mila ni batili na unaweza kuwafikisha wahusika mahakamani.

c. Kugawiwa na Serikali

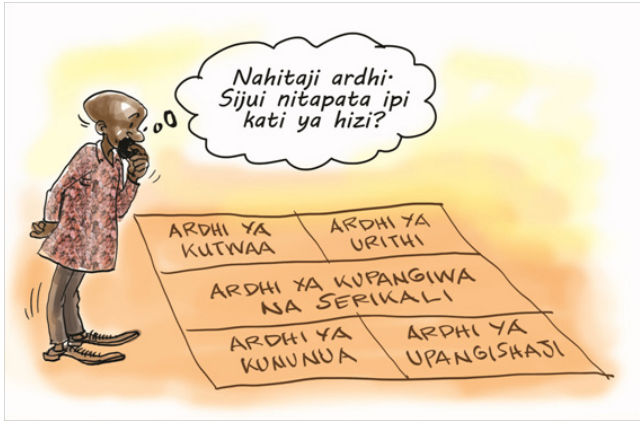
Mwanamke anaweza kupata ardhi kwa kugawiwa na Serikali. Anaweza kuomba ardhi katika ardhi ya jumla au ya kijiji. Kamishina akiridhika kwamba umetimiza masharti atakugawia ardhi hiyo. Katika ardhi ya kijiji, serikali ya kijiji ndiyo yenye mamlaka ya kugawa ardhi. Mwanamke akipeleka maombi ya ardhi serikali ya kijiji itayajadili na kuyapeleka Mkutano Mkuu wa Kijiji kuyapitisha. Kama maombi ni chini ya hekta 21 basi Halmashauri ya Kijiji itamgawia ardhi hiyo.

d. Kununua

Hii pia ni njia mojawapo ambayo mwanamke unaweza kuitumia kupata ardhi. Wakati mmiliki anapotaka kuuza ardhi yake iwe ya kijiji, hifadhi au jumla, sheria inatoa ruhusa ya kununua kama unaweza. Ugumu kwa wanawake walio wengi kupata ardhi kwa njia hii ni uwezo wao mdogo wa kiuchumi kuweza kumudu bei ya soko.

e. Upangishaji

Upangishaji ni njia mojawapo ya kupata ardhi. Tofauti na njia nyingine za upatikanaji wa ardhi, upangishaji unakupatia haki pungufu na yule anayekupangisha. Wanawake wanaweza kupata ardhi kwa kupangisha pia.



Haki Miliki

Mwezeshaji fafaua kuwa umiliki wa Ardhi kama unavyotambuliwa na sheria za nchi uko wa aina mbili:-

- (i) Hakimiliki ya kiserikali (granted right of occupancy), na
- (ii) Hakimiliki ya kimila (customary right of occupancy).

Aina hizi za kumiliki ardhi sio ngeni kwani ndizo zilikuwa zinatumiwa hata katika Sheria ya Ardhi ya zamani ambayo ilifutwa na kutungwa sheria za ardhi za mwaka 1999, isipokuwa mabadiliko mawili makubwa yamejitokeza katika sheria hizi mpya nayo ni:-

- a. Katika sheria ya zamani hakimiliki ya kisheria ilihusisha kupewa hati inayotolewa na Kamishna wa Ardhi, wakati hakimiliki ya kimila haikuhitaji hati. Hivi sasa utaratibu

unafanyika kuwezesha hata hakimiliki ya kimila kuwa na hati inayotolewa na kijiji.

- b. Katika sheria ya zamani, hakimiliki ya kimila ilidhaniwa tu (dhana ya umiliki) kuwa na hadhi sawa na hakimiliki ya kisheria lakini kiutekelezaji hilo halikuwezekana kwani hakimiliki ya kimila ilichukuliwa kama haki ya matumizi tu ya ardhi na haikubeba uzito kama ilivyo kwa hakimiliki ya kiserikali. Kwa hiyo, ilipotokea mgogoro kati ya wamiliki wawili, mmoja akiwa na hatimiliki ya kiserikali na mwingine akiwa na hakimiliki ya kimila, basi hakimiliki ya kimila ilionekana kuwa haina nguvu na hivyo kutotambuliwa. Kwa hivi sasa haki miliki ya kimila ina hadhi sawa sawa na hakimiliki kiserikali. Hata hivyo itachukua muda mrefu kwa watu kuzoea jambo hili.

Nani Anaweza Kumiliki Ardhi?

Mtu yeyote ambaye ni;

- a. Mtanzania, mwanamme au mwanamme.
- b. Kikundi cha watu ambao ni raia wa Tanzania walio katika umoja wa kisheria au la, au ni wabia au washirika, wanaweza kumiliki ardhi.

Ifahamike kwamba mtu ambaye sio raia wa Tanzania, au kikundi cha watu au mtu ambaye ana shirika lenye hisa, ambao wengi wa wanahisa wake sio Watanzania hawana haki ya moja kwa moja ya kumiliki ardhi nchini na kupewa hakimiliki ya ardhi isipokuwa tu kama watapewa ardhi hiyo kama wawekezaji wa mjiibu wa Sheria ya Uwekezaji ya mwaka 1997.

Utaratibu wa Maombi ya Hati ya Hakimiliki ya Kiserikali

Maombi ya kumiliki ya Kiserikali hufanywa kwenye Ardhi ya Jumla ambayo ipo katika maeneo ya miji, halmashauri na

manispaa na majiji. Katika sehemu zote zilizotajwa, utaratibu wa maombi ni wa aina moja na unafuata utaratibu ufuatao:

- a. Kwenye fomu maalumu yakiambatana na picha na ada iliyooidhinishwa,
- b. Muombaji au mwakilishi anayetambulika kisheria aweke saine kwenye fomu,
- c. Kuweka maelezo kwenye fomu kama itakavyoelekezwa,
- d. Fomu ipelekwe kwa Kamishna wa Ardhi au afisa wa halmashauri aliyeteuliwa kupokea fomu hizo,
- e. Kamishna wa Ardhi ataweka kitabu cha orodha ya maombi ya ardhi ambacho kiko wazi kwa ukaguzi wa wananchi.

Sheria inaweka wajibu kwa Kamishna wa Ardhi kushughulikia maombi ya ardhi kwa haki na kwa wakati ambao umewekwa kisheria. Na iwapo amekubali maombi hayo;-

- a. Kamishna atatoa hati ya ahadi (offer) kwa maandishi itakayoeleza masharti ambayo mwombaji anapaswa kutimiza.
- b. Mwombaji atakubali hati ya ahadi kwa maandishi kwenye fomu maalum itakayo ambatanishwa na ada au ahadi ya kulipa ada na sahihi ya mwombaji.
- c. Kamishna akipokea fomu ya mwombaji ya kukubali masharti kwenye hati ya ahadi, atatoa kwa mwombaji hati ya kumiliki ardhi. Kamishna anafanya hivyo kwa niaba ya Rais kwenye cheti maalum na atatia saine na muhuri wa ofisi yake.
- d. Mwombaji atatakiwa kuweka saine yake sehemu ya chini ya cheti kuonyesha anakubaliana na masharti hayo. Cheti kitakuwa batili kama hakikusainiwa.

Maombi ya Kumiliki Ardhi ya Kijiji

Wafuatao wanaweza kuomba kupitia serikali ya kijiji kupewa ardhi katika ardhi ya kijiji:-

- a). Mtu binafsi ambaye ni mwanakijiji;
- b). Familia moja ya wanakijiji;
- c). Watu waliojumuika kama chama cha msingi cha ushirika au chombo chochote kinachotambuliwa na sheria inayokianzisha;
- d). Mtalikiwa mwanakijiji ambaye si chini ya miaka miwili tangu kuachika;
- e). Mtu au kundi la watu ambao kwa kawaida si wakazi wa kijiji ambao watadhaminiwa na wanakijiji wasiopungua watano.

Utaratibu wa Maombi ya Ardhi Katika Ardhi ya Kijiji

Maombi ya kumiliki ardhi kupitia katika Ardhi ya Kijiji hupatiwa Hati Miliki ya Kimila na hufanywa katika ardhi ya kijiji. Maombi hayo hupelekwa kwa mtendaji wa serikali ya kijiji ambaye yupo katika eneo la vijiji. Kwa maana nyingine Hati Miliki ya Kimila hupatikana katika ardhi ya kijiji na ufuatao ni utaratibu wa kupata Hati Milki ya Kimila:

- i). Maombi yake yatafanywa katika fomu maalum na yatatiwa saini na mwombaji; au yatatiwa saini na watu wasiopungua wawili kutoka katika familia kama maombi hayo yatakuwa yamefanywa na familia; au watu wasiopungua wawili iwapo maombi yamefanywa na kikundi cha watu.
- ii) Maofisa wadhamini wasiopungua wawili kama maombi ni ya chama chama cha ushirika;
- iii). Wanakijiji wasiopungua watano na wasiokuwa ndugu wa yeyote iwapo maombi ni ya kundi la watu wasio wakazi wa kijiji hicho.

iv). Wakala aliyeidhinishwa.

Baada ya mwombaji kutimiza matakwa hayo katika maombi hatua inayofuata ni;-

- i). Mwombaji aambatanishe tamko la ardhi nyingine anayoimiliki nchini Tanzania;
- ii). Maombi yaambatanishwe na nyaraka na taarifa nyingine zilioanishwa;
- iii). Maombi yaambatanishwe na ada;
- iv). Tamko la nia ya kuanzisha ujenzi wa makao katika miezi mitatu iwapo waombaji si wakazi wa kawaida wa kijiji;
- v). Maombi yawasilishwe katika serikali ya kijiji au ofisa wake muidhiniwa na ndipo;-

Halmashauri ya kijiji itafanya uamuzi juu ya maombi hayo kabla ya kupita siku tisini tangu iyapokee maombi hayo au siku tisini baada ya kupokea taarifa ya ziada.

Vigezo vya Kuzingatia

Kati ya vigezo ambavyo halmashauri ya kijiji inatakiwa kuzingatia wakati wa kufanya maamuzi ya maombi ya ardhi ni kama kuzingatia kwa makini usawa wa watu wote. Mathalani:-

- (i). Kushughulikia maombi ya mwanamke, au ya kundi la wanawake kwa namna ile ile yanavyoshughulikiwa maombi sawa na hayo kutoka kwa mwanaume;
- ii). Kuwa na msimano usiokuwa na uhasama na ubaguzi dhidi ya mwanamke yeyote aliyeomba kupewa haki miliki ya kimila.

Kama ikitokea ombi la mwombaji limekataliwa, halmashauri ya kijiji itato taarifa yenye sababu za kuyakataa maombi yake. Na

endapo halmashauri ya kijiji imekubali kumpatia haki miliki ya kimila mwombaji basi itampatia “Hati ya Ahadi” kwa maandishi iliyosainiwa na Mwenyekiti na Katibu wa Halmashauri ya Kijiji katika fomu maalum- ikiwa na masharti yaliyoainishwa.

Baada ya mwombaji kupata “Hati ya Ahadi” atatakiwa kujibu ndani ya siku tisini (90) kwa maandishi na kutia saini na mtu/watu wanaopaswa kisheria katika fomu maalum. Majibu yanaweza kuwa ni kukubali au kukataa. Mwombaji akikubali masharti ya “Hati ya Ahadi”, mkataba kati yake na halmashauri ya kijiji utakuwa umekamilika na hivyo halmashauri ya kijiji, ndani ya siku tisini, itampatia hati ya hakimiliki ya kimila.

Sifa za Haki Miliki ya Kimila

Hati miliki kimila ina hadhi ambayo kwa hali yoyote ni sawa na hati miliki inayotolewa kisheria:

- a). Yaweza kutolewa na Halmashauri ya kijiji kwa raia, familia ya raia kikundi cha raia wawili au zaidi, au chombo chenye hadhi ya shirika ambacho wabia wake wengi ni raia;
- b). Yaweza kutolewa kwenye ardhi ya kijiji au ardhi ya hifadhi;
- c). Yaweza kumilikiwa kwa muda usio na ukomo;
- d). Inasimamiwa na sheria za kimila kuhusiana na masuala yoyote, miongoni mwa watu dani ya kijiji chenyewe au kama si ardhi ya kijiji, watu wanaomiliki ardhi inayozunguka, au kupakana na ardhi hiyo;
- e). Yaweza kutolewa kwa kuzingatia malipo ya ada na kodi;
- f). Yaweza kutolewa kwa shirika au mtu mmoja mwenye eneo la makazi na shughuli kijijini

Cheti cha Haki Miliki ya Kimila:-

- a). Kitatolewa katika fomu iliyoainishwa;
- b). Kitatiwa saini na mwenyekiti pamoja na katibu wa halmashauri ya kijiji;

- c). Kitatiwa saini au kuwekwa alama na mtu ambaye atapewa haki miliki ya kimila;
- d). Kitatiwa saini, kuwekewa lakiri na kusajiliwa na afisa ardhi wa wilaya ambamo kijiji kimo.

Fomu Maalum: Hati hizi pamoja na fomu maalum nyingine zote zimefafanuliwa na sheria na kutungiwa kanuni na Waziri ikiwa ni pamoja na kuweka viwango vya pesa zinazotakiwa kutozwa katika kila shughuli ya ardhi, na nakala zake pamoja na sheria mama zinazopatikana kwa kila ofisi ya Afisa Mtendaji wa Kijiji na Afisa Mtendaji Kata. Pia sheria imetamka kuwa daftari la ardhi la kijiji litawekwa katika ofisi ya Afisa mtendaji wa kijiji kwa ajili ya kusajili kitu chochote kinachohusu hakimiliki ya kimila na shughuli yoyote katika ardhi ya kijiji.

Muda wa Haki Miliki ya Kimila

Haki miliki ya kimila yaweza kutolewa kwa muda unaodumu vipindi tofauti japokuwa itachukuliwa kuwa ni haki miliki isiyo na ukomo wa muda kama imetolewa kwa raia. Pia yaweza kutolewa kwa vipindi tofauti ambavyo kwa ujumla wake havitazidi miaka tisini na tisa (99) na kwa kadri itakavyoamuliwa na halmashauri ya kijiji.

Haki za Wanawake katika Ardhi

Sheria za ardhi za Tanzania zinaeleza wazi kwamba haki ya mwanamke katika kupata ardhi, kumiliki, kutumia, kuuza ni sawa na kwa kiwango kilekile kama ilivyo kwa mwanaume. Hivyo wewe kama mwanamke una haki sawa na mwanaume katika kupata, kumiliki, kutumia kuuza, kuweka rehani sawa na mwanaume.

Sheria za ardhi za Tanzania hazimnyimi mwanamke haki ya ardhi ila mfumo wetu wa kijamii, kisiasa na kiuchumi ndio

unaomnyima mwanamke haki ya ardhi. Sheria inatoa haki ya ardhi kwa mwanamke sawa na mwanaume. Lakini sababu za kijinsia, kiutamaduni, kijamii na kiuchumi ndizo zinazomnyima mwanamke haki hizo kwani hazitoi fursa rafiki kwa mwanamke. Sheria ya Ardhi ya Mwaka 1999 ambayo inatoa haki sawa kwa mwanamke na mwanaume katika kupata, kumiliki, kutumia au kuuza au kuigawa ardhi. Sheria hiyo ya Ardhi inaeleza kuwa sheria yoyote ya kimila itakayokwenda kinyume kwa kuwanyima wanawake, watoto au watu wenye ulemavu uhalali wa kumiliki mali, kutumia au kupata ardhi, basi sheria hiyo ya mila itakuwa batili.

Haki za Wafugaji Katika Matumizi ya Ardhi ya Kijiji

Haki za wafugaji zinazozungumziwa hapa ni za jamii zinazofuata mfumo wa kitamaduni wa ufugaji wanyama hapa nchini Tanzania. Mfano wa jamii hizo ni Wamasai . Mbali na ufugaji wa mifugo, mfumo huu pia unajumuisha mila na tamaduni za watu wa makabila ya wafugaji.

Eleza kuwa kwa mujibu wa sheria ya ardhi na. 5 ya mwaka 1999 na sheria ya mazingira ya mwaka 2004 ni wajibu wa serikali ya kijiji kutenga maeneo maalum kwa ajili ya shughuli za kulisha na malisho kwa kuzingatia idadi ya mifugo ndani ya eneo la kijiji. Wafugaji watakuwa na haki ya kuomba maeneo na kupatiwa hati ya kumiliki maeneo ya kufugia mifugo na kuendeleza maeneo hayo kwa ajili ya kuchungia na maeneo ya malisho.

Mwezeshaji fafania namna gani wafugaji wanaweza wakasajili ardhi yao na kupata cheti cha hatimiliki ya kimila, namna gani wanaweza wakashiriki katika matumizi bora ya ardhi ya kijiji, na haki zao katika ardhi ya kijiji ni zipi. Elezea vile ambavyo wafugaji wanaweza kushiriki katika mpango wa matumizi bora

ya ardhi ya vijiji na kuingiza masuala ya haki za wafugaji katika mpango kazi wa kijiji.

Cheti cha Hakimiliki ya Kimila kwa Wafugaji

Ifahamike kwamba Hakimiliki ya Kimila inaweza kugawiwa na Halmashauri ya Kijiji kwa kikundi cha watu bila kujali kama kikundi hicho cha raia kipo kwa mujibu wa sheria ama la. Wafugaji wanatumia ardhi kwa njia ya matumizi ya pamoja. Hivyo sio rahisi kutoa cheti cha Hakimiliki ya Kimila kwa kila mfugaji mmoja mmoja peke yake. Kwa vile sheria inaruhusu utoaji wa Hakimiliki ya kimila kwa kikundi cha watu basi wafugaji wanaweza kupewa Cheti cha Hakimiliki ya Kimila kama kikundi.

Maombi ya Hakimiliki ya kimila kama kikundi

Maombi ya Hakimiliki ya Kimila yatatakiwa yawekwe saini na watu wasiopungua wawili ambao wanatambulika kama viongozi au wazee wahicho kikundi cha watu au jamii husika.

Wajibu wa Halmashauri ya Kijiji

Halmashauri ya kijiji ina wajibu mkubwa wa kuhakikisha kwamba haki za wafugaji katika ardhi hasa wakati wa ugawaji wa vyeti vya Hakimiliki za Kimila zinahakikiwa na kugawiwa. Hii inaweza ikafanyika vizuri zaidi wakati wa uandaaji wa mpango bora wa matumizi ya ardhi ya kijiji. Ni muhimu sana wakati wa mchakato wa mpango wa matumizi bora ya ardhi, ardhi ya wafugaji ikatengwa kwa kupitia maamuzi ya Mkutano Mkuu wa Kijiji kisha haki zao zinatambuliwa, mipaka inawekwa na kuheshimiwa na wanakijiji wengine ambao si wafugaji.

SEHEMU YA 3

Matumizi ya Ardhi Kama Rasilimali kwa Uchumi Endelevu

Ardhi ni rasilimali ambayo hupanda thamani kwa kadri siku zinavyoenda na kwa kadri mahitaji ya ardhi yanavyoongezeka. Hivyo, ardhi inaweza hamishika, na kwa lugha iliyo rahisi, inaweza kuuzika na kubadilishwa kama bidhaa nyingine yeyote inavyoweza kubadilishwa Sokoni. Ili kuhakikisha utekelezaji wa ardhi kibiashara, yafuatayo ni baadhi ya matumizi ya ardhi endelevu kiuchumi:-

1. Kuendeleza Ardhi kwa Matumizi Binafsi

Ardhi inaweza kuendelezwa kutoka hali iliyokuwa nayo kwenda hali nyingine tofauti. Miongoni mwa matumizi endelevu ya ardhi binafsi ni pamoja na kujenga majengo ya kukaa au kupangisha, kuitumia kwa kilimo cha biashara na chakula au kuitumia ardhi kwa shughuli za ufugaji. Kama ardhi itaendelezwa kwa kujenga majengo basi majengo yale yanaweza kutumika kama makazi ya mwenye nayo au kutumika kama makazi au majengo kwa ajili ya kupangisha kibiashara.

2. Kuuza;

Njia nyingine ya kuitumia ardhi kama sehemu ya kitega uchumi ni kuuzwa kwa wanunuzi mbalimbali. Uuzaji wa ardhi umewekewa utaratibu chini ya sheria za ardhi nchini Tanzania. Taratibu hizo ni kama ifuatavyo:

Mauzo katika Ardhi ya Kijiji chini ya Hati Miliki ya Kimila
Mauzo katika ardhi ya kijiji yana utaratibu uliowekwa chini ya Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sheria No. 5 ya Mwaka 1999,

ili kulinda mgawanyo sawa wa ardhi kwa wanakijiji wote na watu wengine wanaotaka kuingia katika kijiji. Utaratibu huo ni kama ifuatavyo:

- i) Mauzo ya ardhi ya kijiji hadi kiwango cha heka 50 ni lazima yaidhinishwe na mkutano mkuu wa kijiji;
- ii). Mauzo ya ardhi ya kijiji yanayozidi heka 50 mpaka 150 ni lazima yaidhinishwe na Mkutano Mkuu wa Kijiji na kupewa kibali cha Mkurugenzi wa Wilaya;
- iii). Mauzo ya ardhi ya kijiji yanayozidi heka 150 ni lazima pia kuidhinishwa na Mkutano Mkuu wa Kijiji kabla ya kuidhinishwa na Mkurugenzi wa Wilaya na kisha kuidhinishwa na Kamishna wa Ardhi.
- iv). Ni muhimu mauzo ya ardhi ya kijiji yaandikwe kwenye mkataba kwa ajili ya ushuhuda na kumbukumbu kwa muuzaji na mnunuzi.

Mauzo ya ardhi ya mtu binafsi, iliyopo katika eneo la kijiji hayafuati utaratibu huo hapo juu bali mauzo ya ardhi hii ni lazima yashuhudiwe na viongozi wa Serikali ya Kijiji ikiwa ni pamoja na kulipa kodi ya mauzo.

Mnunuzi wa ardhi ya mtu binafsi katika ardhi ya kijiji atalazimika kuhamisha umiliki wa ardhi kutoka kwenye jina la muuzaji kwenda kwenye jina lake kama ardhi hiyo imesajiliwa na ina hati miliki ya kijiji.

Mauzo katika Ardhi chini ya Hati Miliki ya Kiserikali

Mara nyingi mauzo ya ardhi chini ya hati miliki ya kiserikali hufanywa na wamiliki wa ardhi na kwa makubaliano kulingana na bei ya soko. Mauzo haya ni lazima yaandikwe kwenye mkataba wa mauziano kati ya muuzaji na mnunuzi. Muuzaji atalazimika kulipa kodi ya mauzo ya ardhi na mnunuzi

atalazimika kubadilisha hati ya umiliki kutoka kwenye jina la muuzaji kwenda kwenye jina lake.

3. Rehani;

Rehani ni dhamana ya mkopo kwa kutumia ardhi kama kitu cha usalama (security) kwa mkopeshaji wa mkopo. Mmiliki wa ardhi huweza kuomba mkopo katika taasisi za fedha kama vile benki kwa kuweka hati ya miliki ya ardhi yake kama dhamana ya mkopo aliochukua.

Rehani Katika Ardhi

Tanzania ni nchi iliyo kwenye mikakati ya maendeleo endelevu. Maendeleo endelevu hutoka katika vyanzo mbalimbali ikiwemo maliasili kama ardhi. Taasisi za fedha pia zinachangia katika maendeleo kwa njia ya kuwapatia wananchi mkopo wa fedha kwa riba. Kutokana na nia ya kuhakikisha uwepo wa maendeleo, Serikali ilionelea ni vyema kurekebisha baadhi ya vipengele katika Sheria za Ardhi, 1999 na Sheria ya Usajili wa Ardhi (Sura 334) kupitia kutungwa kwa Sheria ya Rehani. Sheria ya Rehani inatumika kuongoza taasisi za fedha katika kukopesha fedha kwa wananchi.

Haki na Wajibu wa Mweka Rehani na Mkubali Rehani

1. Kuweka wazi hali ya mahusiano kama ana mwenza au hapana;
2. Taasisi inayotoa mkopo na kukubali rehani itawajibika kuchukua kila hatua kufahamu ukweli juu ya maombi ya mweka rehani kama ana mwenza au la.
3. Muweka rehani ana haki ya kuweka masharti katika rehani kuwa rehani hiyo haitapangishwa bila ridhaa ya maandishi kutoka katika taasisi ya fedha.
4. Endapo muweka rehani atakiuka masharti ya malipo ya fedha, taasisi ya fedha itatoa taarifa ya siku sitini (60) kwa

muweka rehani juu ya ukiukwaji huo. Baada ya taarifa hiyo, taasisi ya fedha itakuwa na haki ya kuuza ardhi iliyowekwa rehani.

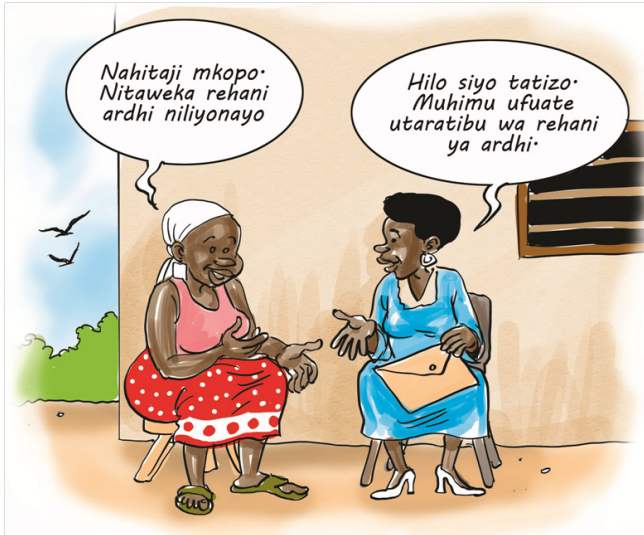
5. Muweka rehani ana wajibu wa kulipa malipo mengineyo yatokanayo na riba ikiwa ni pamoja na;
 - a. Malipo yoyote yatakayotokana na mkataba wa rehani
 - b. Gharama zozote zinazotokana na ukiukwaji wa makubaliano ikiwa pamoja na gharama za mahakama na huduma ya mawakili.

Taratibu za Kufuata ili Kupata Mkopo kwa Kuweka Ardhi Rehani

Ili muweka rehani aweze kupata mkopo kupitia taasisi za fedha ni muhimu afanye mambo yafuatayo:

- i. Ahakikishe kwamba ana hati miliki ambayo imelipiwa ada zote zinazohitajika kisheria
- ii. Mwombaji awe na taarifa/ripoti ya tathmini ya ardhi
- iii. Atembelee taasisi za fedha kwa ajili ya mazungumzo ya awali na kufanya tathmini ya thamani ya ardhi husika
- iv. Kama mazungumzo ya awali yatakuwa yamekubalika mwombaji wa mkopo atalazimika kufanya maombi ya awali kimaandishi. Maombi hayo yataainisha madhumuni au sababu za mkopo na namna ya kuurejesha, n.k
- v. Endapo maombi yake yatakubalika, mwombaji atalazimika kujaza fomu maalumu ambayo itaonesha jina halisi la mkopaji, majina ya mwenza (mke au mume), anuani halisi ya makazi, kiwango cha mkopo, namna ya kurejesha mkono, kutia saini fomu ya mkopo na endapo ardhi inayotumika ni mali ya familia basi mwanandoa ni lazima atie saini pia
- vi. Kutoa taarifa sahihi na kuambatanisha nyaraka zote kama vile taarifa ya tathmini kukamilisha maombi ya mkopo.

Endapo taasisi ya kifedha itajiridhisha na maombi ya mwombaji basi itakuwa tayari kutoa mkopo kwa mwombaji na atapata mkopo wake kupitia akaunti ya benki itakayokuwa imefunguliwa katika benki hiyo.



Matokeo ya Kushindwa Kulipa Mkopo

- Mkopaji hupewa taarifa ya siku 60 kwa maandishi kuwa nyumba/ardhi yake itauzwa kwa njia ya mnada;
- Mkopeshaji huuza nyumba au ardhi kwa njia ya mnada;
- Nyumba hupigwa mnada kwa kutoa taarifa (notisi) ya siku 10 kwa mkopaji na wanaoishi kwenye nyumba.

Angalizo: Kwa mujibu wa Sheria, mtu yeyote atakayetoa maelezo kuwa aliweka rehani ardhi yake kwa kushinikizwa, kigezo hicho si njia ya kumzuia mkopeshaji kuuza ardhi iliyowekwa rehani. Kadhalika, rehani ya kimila itafuata taratibu za kimila zinazotumika katika eneo hilo. Hata hivyo lazima zizingatie misingi ya haki kwa wahusika.

Taratibu za Kukomboa Fedha Endapo Mweka Rehani Atashindwa Kulipa Mkopo

Kwa mujibu wa Sheria za Ardhi, taasisi ya fedha inaweza kukomboa fedha zake kwa mkopaji kwa:

- a) Kutoa taarifa kwa umma ya kuuza ardhi ili kukomboa fedha zilizokopeshwa kwa mkopaji;
- b) Taarifa ya mauzo itokayotolewa kwa umma itolewe pia kwa mtu yeyote mwenye maslahi kwenye ardhi husika kwa muda usiopungua siku kumi;
- c) Kuuza ardhi ya mkopaji kwa njia ya mnada wa hadhara;

Kiujumla, taasisi ya fedha au mkopeshaji yeyote haruhusiwi kujiuzia ardhi au nyumba iliyowekwa dhamana. Hata hivyo, taasisi inaweza kujiuzia ardhi iliyowekwa dhamana kama atakuwa amepata ruhusa ya mahakama na atanunua kupitia mnada wa hadhara na awe na dau la juu kuliko wote.

Muhimu: Tofauti na sheria ya zamani ambapo mkopeshaji hakutakiwa auze nyumba iliyowekwa rehani bila kibali cha mahakama iwapo nyumba hiyo ni nyumba ya kuishi au ardhi kwa ajili ya kilimo, Sheria ya sasa kama ilivyorekebishwa na sheria ya mikopo ya ujenzi wa nyumba ya mwaka 2008 inampa uwezo mkopeshaji kuuza nyumba au ardhi ya mkopaji baada ya kuisha muda wa notisi hata kama nyumba inayouzwa ni ya kuishi au ni ardhi ya kilimo.

Mahakama Kuu inayo nguvu ya kusitisha uuzaji wa nyumba iliyowekwa rehani endapo mkopaji ataenda kuomba kusitishwa kwa uuzaji huo. Hii itawezekana kama Mahakama Kuu itaona kuwa kuna uwezekano wa hali ya juu sana kwamba mkopaji ataweza kulilipa deni iwapo atapatiwa muda kidogo au nyumba iliyowekwa rehani ni ya thamani ya kutosha kiasi kwamba hata

ikichelewa kuuzwa deni litaweza kufidiwa na faini ya kuchelewa pia italipwa pindi ambapo kitauzwa.

4. Ugawaji;

Ardhi inaweza kugawiwa kwa wananchi kwa ajili ya shughuli mbalimbali za matumizi ya kibinadamu ikiwa ni pamoja na shughuli za kimaendeleo. Ugawaji wa ardhi unaweza ukafanywa na serikali na hata watu binafsi

5. Upangishaji;

Ardhi ni rasilimali kubwa ambayo inaweza kupangishwa kulingana na mahitaji ya wakati huo na kumletea faida kubwa mmiliki wake. Mojawapo ya shughuli za upangishaji zilizozeleka ni upangishaji wa nyumba kwa ajili ya pango la makazi au biashara. Kwenye ardhi ya kijiji upangishaji uliozoeleka ni upangishaji kwa ajili ya kilimo na ufugaji. Upangishaji wa aina hizi huweza kudumu kwa muda mfupi na muda mrefu.

Upangishaji mwingine ambao una faida kubwa kwa hivi sasa ni upangishaji kwa wawekezaji kutoka makampuni makubwa ya kigeni na makampuni ya ndani ya nchi. Upangishaji huu wa ardhi una tija kubwa kwa wananchi hasa wanaomiliki ardhi mijini na vijijini. Ila tu, katika hatua hii ya upangishaji ni muhimu kwa wananchi kupata ushauri wa kisheria kabla ya kuingia mikataba.

6. Uwekezaji

Mmiliki wa ardhi anaweza kuwekeza ardhi yake kama mtaji mkubwa wa biashara kwa ama yeye mwenyewe au kuingia ubia na mwekezaji mkubwa na kujipatia faida kubwa kwa maendeleo yake binafsi au taifa. Kama itatokea mmiliki

wa ardhi akawekeza ardhi yake katika uendelezaji basi miongoni mwa shughuli zifuatazo za kiuchumi zinaweza kufanywa:

- a) Kilimo
- b) Ufugaji.

Kilingana na maeneo yetu ya kitanzania, ufugaji mzuri na uliozoeleka waweza kuwa ni ufugaji wa viumbe vifuatavyo: Ufugaji wa viumbe hai viishivyo katika nchi kavu kama vile ng'ombe, mbuzi, kondoo, kuku, bata, nyuki, sungura nk kwa ajili ya biashara na kujiongezea kipato. Ufugaji wa viumbe hai viishivyo kwenye maji kama vile samaki

- c) Ujenzi wa nyumba

Huu ni uwekezaji uliozoeleka kwa watu wote katika nyakati zote

Kuhamisha Haki Miliki

Miongoni mwa shughuli kubwa za kiuchumi katika ardhi ni uhamishaji wa ardhi kutoka miliki moja kwenda miliki nyingine kutokana na sababu kadhaa zikiwamo kuuza, kurithi au kugawiwa.

Kubadilisha Matumizi ya Ardhi kwa Manufaa ya Umma

Ardhi inaweza kutwaliwa na matumizi yake ya awali yakabadilishwa kwa ajili ya uendelezaji wa matumizi mengine kwa manufaa ya umma. Kwa mujibu wa Sheria ya Utwaaji wa Ardhi ya Mwaka 1967, ardhi ya mtu binafsi au taasisi itatwaliwa kwa manufaa ya umma, mwenye ardhi anastahili kulipwa fidia pindi azimio la utwaaji wa ardhi linapopitishwa.

SEHEMU YA 4

Fidia ya Ardhi

Maana ya Fidua ya Ardhi

Fidia ya ardhi ni stahili kwa mwenye ardhi ambayo anastahili kulipwa pindi ardhi yake itakapotwaliwa iwe kwa matumizi ya serikali, mtu binafsi au matumizi ya aina nyingine yoyote yale. Fidua italipwa kwa mmiliki wa ardhi ambaye anaweza kuwa mtu binafsi, kampuni, shirika lolote, watu/mtu yeyote ambaye ni mrithi, halmashauri ya kijiji kama ni ardhi ya kijiji, au halmashauri ya kijiji kwa niaba ya wanakijiji waliopoteza ardhi ya pamoja ya kijiji.



Hali kadhalika, fidua inaweza kulipwa kwa mwanakijiji yeyote anayekalia ardhi iliyohawilishwa au ardhi yenye madhara chini ya Hakimiliki ya Kimila, bila kujali kama hakimiliki hiyo imesajiliwa au la.

Misingi ya Ukadiriaji wa Fidia

Kama ilivyofafanuliwa hapo juu, fidia ni thamani ya fedha au kitu chochote inayolipwa kwa mmliki wa ardhi baada ya ardhi yake kutwaliwa au kubadilishwa matumizi kwa manufaa ya umma. Hivyo basi, misingi ya utoaji fidia ya ardhi na uboreshaji usiohamishika chini ya Sheria ya Utwaaji wa Ardhi hufanywa kwa kuzingatia mambo yafuatayo:

- a) Kukadiria thamani ya ardhi katika soko;
- b) Ili kupata thamani ya ardhi katika soko ni vyema kutumia kigezo cha mlinganisho wa mauzo halisi ya karibuni ya ardhi au mali kama hiyo.
- c) Kutumia tathmini iliyoandaliwa na mthamini aliyehitimu;
- d) Makadirio ya thamani ya ardhi kwa ajili ya fidia ni lazima yathibitishwe na mtathmini mkuu wa serikali au mwakilishi wake.

Fidia Halisi ya Ardhi

Fidia halisi ya ardhi kutokana na kupoteza maslahi yoyote kwenye ardhi hujumuisha thamani ya uboreshaji usiohamishika, posho ya usumbufu, posho ya usafiri, posho ya upangaji na kupoteza faida kwa mchanganuo ufuatao.

a) Posho ya Upangaji:

Kodi ya pango katika soko kwa jengo itakadiriwa na kuzidishwa mara miezi thelathini na sita (36) ili kupata posho ya upangaji itakayolipwa.

b) Posho ya Kupoteza faida:

Faida halisi kwa mwezi kwa biashara inayoendeshwa kwenye ardhi itakadiriwa na kuzidishwa mara miezi thelathini na sita (36) ili kufikia kiwango cha malipo ya faida inayopotea.

c) Posho ya Usumbufu:

Posho ya usumbufu itakadiriwa kwa kuzidisha thamani ya ardhi mara wastani wa asilimia ya riba inayotolewa na Benki za Kibiashara kwa akiba ya muda maalum ya miezi kumi na miwili (12) wakati wa kupoteza ardhi.

d) Posho ya Usafiri

Posho ya usafiri itakuwa gharama halisi ya kusafirisha tani kumi na mbili (12) za mizigo kwa reli au barabara (kutegemea njia ya gharama nafuu) hadi umbali usiozidi kilomita ishirini (20) kutoka mahali pa kuondoshwa.

Angalizo: Ardhi Isiyokaliwa

Posho za usafiri, upangaji na kupoteza faida hazitalipwa kwa ardhi isiyokaliwa wakati maslahi katika ardhi yanapotezwa.

Malipo ya Riba

Malipo ya riba kwenye fidia yanaweza kulipwa katika mazingira yafuatayo:

- (a) Riba za usafiri, upangaji na kupoteza faida kuu zitalipwa na Mamlaka ya Serikali za Mtaa pale tu malipo ya fidia hayakulipwa kwa wakati.
- (b) Kwa ajili ya ukadiriaji wa riba kwenye fidia inayotakiwa “kulipwa kwa wakati” maana yake ni kulipa fidia katika kipindi cha miezi sita baada ya ardhi inayohusika kutwaliwa au hakimiliki kubatilishwa.
- (c) Endapo kiwango cha fidia hakilipwi miezi sita (6) baada ya ardhi kutwaliwa au hatimiliki kubatilishwa riba italipwa kwa wastani wa asilimia ya riba inayolipwa na Benki za kibiashara kwenye akiba za muda maalum hadi fidia itakapolipwa.

Kupewa Taarifa ya Kudai Fidia

Chini ya Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Kamishna atatoa taarifa, kwa fomu iliyoko katika Jedwali la Kwanza, kwa Halmashauri ya Kijiji na watu wote wanaokalia ardhi kwa Hakimiliki ya Kimila au hakimiliki isiyo asili kwenye eneo la ardhi linalohusika na taarifa ya kuhawilisha ardhi ya kijiji au, kwa kadiri itakavyokuwa, taarifa ya kutangaza ardhi yenye madhara katika Halmashauri ya Kijiji na watu wote waliotajwa katika kanuni hii waletе madai yao ya fidia

Madai ya Fidia

Madai ya fidia yatawasilishwa kwa fomu maalum katika kipindi kisichopungua siku sitini baada ya kupokelewa taarifa ya kutwaliwa kwa ardhi. Kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi ya Vijiji, afisa mteule wa kijiji ambacho ardhi yake imetolewa taarifa ya kutwaliwa au kutangazwa, atalazimika kusaidia Kijiji watu wanaokalia maeneo ambayo yametolewa matangazo namna ya kuandaa na kuwasilisha madai ya fidia.

Kukubali Madai ya Fidia

Kamishna, katika kipindi kisichozidi siku tisini kutoka tarehe ya madai yalipowasilishwa, ataamua ama ayakubali au ayakatae maombi hayo au sehemu yake. Endapo Kamishna atakubali madai yoyote ya fidia yaliyowasilishwa kulingana na kanuni, basi atatoa taarifa kwa Waziri. Katika kipindi kisichopungua siku ishirini na moja tangu Waziri kupokea taarifa, Kamishna atafanya utaratibu wa kumwezesha mdai alipwe fidia.

Usuluhishi Kuhusu Madai ya Fidia

Hatua ya usuluhishi hutokea iwapo Kamishna wa ardhi hatakubali madai ya fidia yaliyofikishwa mbele yake na mdai. Endapo hali hii itatokea, Kamishna na mdai watalazimika kufanya maafikiano ya kupata msuluhishi wa madai. Kiutaratibu,

Waziri wa Ardhi atamteua msuluhishi wa madai hayo kwa ajili ya usuluhishi.

Kufuatia hatua ya usuluhishi kufanyika kwa mafanikio, msuluhishi atapeleka taarifa ya upatanisho kwa Waziri, na Kamishna katika kipindi cha siku ishirini na moja tangu Waziri apokee taarifa kutoka kwa msuluhishi, atafanya utaratibu wa kumwezesha mdai alipwe fidia.

Endapo msuluhishi, baada ya siku zisizopungua tisini za majadiliano kati ya pande husika, atashindwa kuzisaidia pande hizo mbili kufikia makubaliano katika suala la madai ya fidia au endapo pande zote husika au upande mmojawapo hautaki kupeleka suala la madai kwa msuluhishi, basi suala hilo litapelekwa kwenye Mahakama yenye mamlaka.

Namna za Kufidia

Kwa mujibu wa Sheria ya Utwaaji wa Ardhi ya mwaka 1967, Sheria ya Ardhi ya Mwaka 1999 na Sheria ya Ardhi ya Vijiji ya mwaka 1999, fidia inaweza kutolewa kwa namna au mojawapo ya namna zifuatazo:-

- i). Ardhi inayofanana kwa ubora, ukubwa na uwezo wa kuzalisha kama ardhi iliyopotea;
- ii). Jengo linalofanana kwa ubora, ukubwa na matumizi kama jengo lililopotea;
- iii) Mimea na miche;
- iv). Fursa ya kutumia mali za jumuiya;
- v). Kiasi cha fedha sawa na thamani ya uboreshaji usiohamishika wa ardhi iliyohawilishwa au ardhi iliyotangazwa kuwa ardhi yenye madhara, au malipo ya fidia kwa kupunguza eneo la ardhi ama kwa upotevu au uharibifu wa ardhi ambayo inaweza kutumika kuzalisha, au malipo kwa ajili ya usumbufu uliosababishwa na uhawilishaji wa ardhi au ardhi kutangazwa kuwa ardhi yenye madhara;

- vi). Kupewa mara kwa mara nafaka na vyakula vingine mbalimbali kwa kipindi kitakachowekwa;
- vii). Namna nyingine za fidia zinazoweza kukubalika kati ya mdai na Kamishna.

14. Matumizi ya Ardhi katika uzalishaji endelevu

SEHEMU YA 5

Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi

Kuna vyombo mbalimbali vilivyoanzishwa kisheria kushughulikia utatuzi wa migogoro ya ardhi kama inavyooneshwa hapa chini.

Baraza la ardhi la kijiji

Hili ni baraza la chini kabisa katika utatuzi wa migogoro ya ardhi katika ngazi ya kijiji. Baraza la Ardhi la Kijiji limeundwa chini ya Sheria ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi ya Mwaka 2002. Baraza hili linaundwa na wajumbe (7) kati ya hao watatu (3) lazima wawe ni mwanawake. Wajumbe wote wa Baraza la Ardhi la Kijiji huteuliwa na Halmashauri ya Kijiji na kuthibitishwa na Mkutano Mkuu wa kijiji.

Sifa za Wajumbe wa Baraza la Ardhi la Kijiji

Sifa za wajumbe wa Baraza la Ardhi la Kijiji ni kama ifuatavyo:-

- a. Mjumbe awe mkazi wa kijiji husika,
- b. Asiwe mbunge,
- c. Asiwe hakimumu mwenye mamlaka katika wilaya ambamo Baraza hili linafanya kazi,
- d. Awe na umri kuanzia miaka kumi na nane (18),
- e. Asiwe mwenye matatizo ya akili,
- f. Asiwe aliyewahi kutiwa hatiani kwa kosa la jinai kuhusiana na kukosa uaminifu au kosa la kimaadili,
- g. Raia wa Tanzania;
- h. Asiwe kiongozi katika ngazi yeyote ya Kijiji.

Mtu yeyote mwenye sifa lakini akakosa sifa hizo hapo juu wakati akiwa tayari ni mjumbe, atakoma mara moja kuwa mjumbe baada ya kumaliza mashauri aliyokuwa anayashughulikia.

Mamlaka ya Baraza la Ardhi la Kijiji

Baraza limepewa mamlaka ya kusuluhisha migogoro ya ardhi kwa kuzingatia:-

- a. Misingi yoyote ya kimila ya usuluhishi.
- b. Misingi ya haki asilia kadiri inavyowezekana iwapo misingi ya usuluhishi ya kimila haitoshelezi.
- c. Misingi yote ya haki asili na uzoefu wa usuluhishi unaotokana na mafunzo ya wajumbe ambayo wameyapata.

Misingi ya Utoaji Haki

Misingi ya utoaji haki katikak Baraza la Ardhi la Kijiji ni misingi ya haki ya asilia. Misingi ya haki ya asili ni pamoja na;-

- (i) Kusikiliza na kumpa mhusika nafasi ya kutoa utetezi wake kabla ya kutoa uamuzi,
- (ii) Mwamuzi asishiriki katika kusikiliza na kutoa uamuzi kwenye shauri ambalo ana maslahi.
- (iii) Sababu za kufikia uamuzi wowote ziainishwe bayana katika uamuzi.

Katika kutatua migogoro, Baraza la Ardhi la Kijiji halifungwi na kiwango cha thamani ya ardhi, mamlaka yake ni ardhi iliyo ndani ya mipaka ya kijiji husika.

Watumiaji wa Baraza la Ardhi la Kijiji

Mtu yeyote ambaye ni mwanakijiji, au anayefanya kazi katika kijiji au kwenye halmashauri ya kijiji au taasisi isiyo ya kijiji ndani ya kijiji au mtu anayehusika na makubaliano yeyote kati ya kijiji na kijiji au kati ya wafugaji na wakulima kuhusu matumizi ya ardhi kama wana mgogoro dhidi ya mtu mwingine yeyote kati ya waliotajwa hapo anaweza kutumia huduma za Baraza.

Baraza la Kata

Baraza la Kata lilianzishwa na Sheria ya Mabaraza ya Kata mwaka 1985, Sheria Namba 7 ya Mwaka 1985, ili kusaidia kutatua migogoro mbalimbali ya kijamii inayotokea katika kata husika. Baada ya Sheria ya Ardhi ya Kijiji ya Mwaka 1999 na baadaye Sheria ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi ya Mwaka 2002 ilionekana ni vyema kuliongezea mamlaka baraza hili ili pia liweze kusikiliza mashauri ya ardhi.

Mamlaka ya Baraza la Kata

Kwa mujibu wa Sheria ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi ya mwaka 2002, Baraza la Kata limepewa mamlaka ya kusikiliza na kutatua migogoro ya ardhi yaliyotokea katika kata husika. Baraza la Kata husikiliza mashauri ya ardhi yenye thamani ya ardhi isiyozidi milioni tatu za kitanzania (Tshs. 3,000,000/=).

Wajumbe wa Baraza la Kata

Wajumbe wa Baraza la Kata hawapaswi kupungua wanne na wasizidi wanane na watatu kati yao lazima wawe wanawake. Kila baraza linapokaa ni lazima kuwe na wajumbe wasiopungua watatu na kati yao awepo mwanamke angalau mmoja.

Misingi ya Utoaji Haki katika Baraza la Kata

Baraza hili pamoja na kazi nyingine linasuluhisha migogoro ya ardhi kwa kufuata mila na desturi za mahali pale, kanuni za haki asilia na kanuni au taratibu ambazo wajumbe wamefundishwa katika mafunzo yao. Kama upande haukuridhika basi hukata rufaa ndani ya siku 45 baada ya uamuzi kutolewa kwenye Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya. Katika hili, wakili haruhusiwi kuwakilisha wateja wake.

Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya na Mamlaka ya Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya

Kwa mujibu wa Sheria ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi ya mwaka 2002, Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya limepewa mamlaka ya kusikiliza na kutatua migogoro ya ardhi yenye thamani inayozidi milioni tatu.

Baraza linaongozwa na mwenyekiti ambaye huteuliwa na waziri ambaye lazima awe mhitimu wa shahada ikiwa ni pamoja na kufunzu mafunzo ya sheria kwa vitendo. Hali kadhalika, Baraza linakuwa na wazee wa baraza saba ambao huteuliwa na waziri baada ya kushauriana na mkuu wa mkoa.

Sifa za Mzee wa Baraza

Ili mtu aweze kuteuliwa kuwa mzee wa Baraza ni sharti:

- a. awe mkazi wa eneo lile,
- b. awe na akili timamu,
- c. awe ni raia wa Tanzania,
- d. asiwe mtu aliyekwisha kutiwa hatiani kwa kosa la jinai.

Mamlaka ya Baraza

Katika kuendesha mashauri Baraza huongozwa na Mwenyekiti akisaidiwa na wazee wawili wa baraza. Baraza lina uwezo wa kusikiliza shauri la ardhi ambalo thamani yake haizidi shilingi milioni arobaini (40,000,000) kwa mali inayohamishika au shilingi milioni hamsini (50,000,000) kwa mali isiyohamishika.

Baraza pia lina mamlaka ya kusikiliza rufaa, kufanya mapitio na usimamizi wa maamuzi yanayotolewa na Baraza la Kata.

Muda wa Wajumbe Kutumika

Mwenyekiti pamoja na wajumbe wa baraza hudumu kwa kipindi cha miaka mitatu na wanaweza kuteuliwa tena.

Lugha ya Baraza

Lugha ya baraza ni ama Kiswahili au kiingereza kama mwenyekiti atakavyoona inafaa. Hata hivyo kumbukumbu za baraza huandikwa katika lugha ya Kiingereza. Katika baraza hili, mawakili wanaruhusiwa kusimamia mashauri ya wateja.

Rufaa Kutoka Baraza la Ardhi na Nyumba

Mtu asiporidhika na uamuzi wa Baraza hili basi atakata rufaa katika Mahakama Kuu yoyote au Mahakama Kuu Kitengo cha Ardhi, ndani ya siku 60 baada ya uamuzi wa baraza kutolewa.

Mahakama Kuu na Mahakama Kuu

Kitengo cha Ardhi katika Mahakama Kuu ni kitengo maalumu kinachosikiliza mashauri ya ardhi. Hata hivyo, kwa kuwa migogoro ya ardhi ni mingi na kasi ya uanzishwaji wa Mahakama Kuu kitengo cha ardhi ilikuwa ndogo, Jaji Mkuu kwa kutumia mamlaka yake akaruhusu Mahakama Kuu zingine ziwe na uwezo wa kusikiliza migogoro ya ardhi.

Mamlaka ya Mahakama Kuu

Katika kusikiliza mashauri ya ardhi, Mahakama Kuu Kitengo cha Ardhi na Mahakama zingine kuu zina mamlaka ya kusikiliza mashauri ya ardhi kama ifuatavyo;

- a. Kusikiliza migogoro ya ardhi ya thamani inayozidi milioni arobaini kwa mali inayohamishika, na milioni hamsini kwa mali isiyohamishika.
- b. Kusikiliza migogoro ya ardhi kwa mujibu wa Sheria ya Uwekezaji ya mwaka 1997, Sheria ya Ardhi ya mwaka 1999, Sheria ya Utwaaji Ardhi ya mwaka 1967 na kwa mashauri yanazoihusu serikali katika masuala ya ardhi kwa mujibu wa sheria yoyote ile.

- c. kusikiliza rufaa zote zinazotoka katika Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya.
- d. kufanya Marejeo na Mapitio ya maamuzi kwenye mashauri ya Baraza la Ardhi na Nyumba.
- e. kusimamia uendeshaji wa mashauri ya ardhi katika Baraza la Ardhi na Nyumba.

Wajumbe wa Mahakama Kuu

Katika kusikiliza migogoro ya ardhi Jaji wa Mahakama Kuu atakaa na wazee wa baraza wawili ambao hutoa ushauri wa kiufundi katika shauri lolote la ardhi. Hali kadharika, kama kuna suala linalohusu sheria za mila basi Mheshimiwa Jaji ataita ushahidi wa kitaalamu toka kwa yeyote anayejua mila na desturi kwa mujibu wa shauri hilo. Hata hivyo, Mheshimiwa Jaji, katika hatua zote hapo juu, habanwi na masharti ya kiufundi ya mashahidi au washauri watakaokuwepo.

Rufaa Kutoka Mahakama Kuu

Mtu asiporidhika na uamuzi wa Mahakama Kuu atakata rufaa kwenda Mahakama ya Rufani ya Jamhuri ya Muungano wa Tanzania.

Mahakama ya Rufani

Mahakama ya Rufani ni mahakama yenye mamlaka ya kusikiliza rufani zote zinazotoka kwenye Mahakama Kuu. Hii ndio mahakama ya juu kabisa kwa suala lolote la ardhi linalobishaniwa. Katika utendaji kazi mahakama hii inaongozwa na Sheria ya Mahakama ya Rufani ya mwaka 1979 na Kanuni za Mahakama ya Rufani.

