



د افغانستان اسلامي امارت امارت اسلامی افغانستان
ستړه محکمه ستړه محکمه



د دارالانشاء عمومي رياست

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

ذوالقعدة ۱۴۴۳ هـ ق



لومړی فصل

عمومي حکونه

مقدمه

مبني:

لومړۍ ماده:

دغه طرحه د افغانستان اسلامي امارت د کابينې د ۱۴۴۳/۱۰/۱۶ هـ ق مصادف ۱۴۰۱/۲/۲۶ هـ ش نيټې غونډې د (۳۳) گڼې مصوبې د (۱) بند پر بنسټ په (۵) فصلونو او (۲۹) مادو کې ترتيب شوې ده.

اهداف:

دوهمه ماده:

ددې طرحې اهداف عبارت دي:

- ۱- د شرعي قبالو د ویش څرنگوالی او په کې د جعل او تزوير مخنيوی کول.
- ۲- د ځمکو او نورو عقاري ملکیتونو د کمپيوټري قبالو د ترتيب، ثبت او صدور لپاره په شفافه او مطمئنه توگه زمينه برابروول.
- ۳- د ځمکې او نورو املاکو د ملکیت د حق د ليرد لپاره د اسانتياوو برابرول، پروسه ساده او گړندی کول.
- ۴- د عصري ټیکنالوژۍ څخه په استفاده د ځمکې او نورو املاکو د ملکیت رسمي تثبیتول.

درېمه ماده:

اصطلاحگاني:



قباله: عبارت د هغه رسمي سند څخه ده چې د غیر منقول د ملکیت د تثبیت او یا توثیق لپاره د نلفند قبالو مطابق د وخت د حکومت لخوا صادرېږي.

بائع: خرونکی.

مشتري: اخیستونکی.

مبیعه: هغه شی دی چې خرڅېږي او د بیعې اصلي مقصد گنل کېږي.

ایجاب قبول: ایجاب د مبیعې د خرڅولو، یا اخیستلو هغه اول قول دی که د بائع او که مشتري څخه صادر

سي قبول هغه دوهم قول دی چې تر ایجاب وروسته په دغه مجلس کې د بائع، یا مشتري څخه صادر سي.



د معرفت او ملکیت شاهدان :- عبارت د هغه کسانو څخه دي چې بائع او مشتري په نوم او نسب پیژني او دا شاهدي اداء کوي چې دغه مبیعه چې بائع یې خرڅوي خپل ملکیت یې دی.

نوموړي شاهدان د جعل او تزویر په مخنیوي کې مهم رول لري.

شرعی اهلیت :- په بیع کې عبارت د عقل او بلوغ څخه دي .

حصر وراثت :- هغه سند دی چې د مړي تر مرگ وروسته د هغه د وارثینو تعداد ثابتوي.

کور دینات :- د ځمکې او فضا د خطونو او زاویو د اندازې تعینول.

کورگي :- د ځمکې د موقعیت د مشخص مقیاس پر اساس رسمول.

بارگود :- عبارت د هغه معلوم اشکالو او انځوریز اطلاعاتو څخه دی چې د ورقي پر مخ وي او یوازي د ماشین په واسطه لوستل کېږي.

قباله جوړونه

څلورمه ماده :

که متقاضی غواړي قباله جوړه کړي نوموړی مکلف دی چې لومړی د اراضي ادارې څخه د ملکیت د خرڅلاو درخواستي فورمه واخلي.

پنځمه ماده :

قباله غوښتونکی کس به د ملکیت د خرڅلاو په درخواستي فورمه کې د بائع ، مشتري ، بشپړ شهرت سکونت اصلي او فعلي تر څنګ د ځمکې ، یا ودانۍ ټول مشخصات موقعیت ، حدود او مساحت ذکر او د تابعیت د تذکرې یوه - یوه کاپي هم یوځای کوي او په همدې فورم کې به واضح کوي چې بائع اصلي مالک او که وارث یا وکیل دی.

دوهم فصل

د اعتبار وړ اسنادو تثبیت (تثبیت حق مالکیت)

شپږمه ماده :-

بائع به ټول مدار اعتبار اسناد په یو وار د تثبیت حق مالکیت لپاره د اراضي ادارې ته ورکوي.



اوومه ماده :-

څنگه چې قبالي تر ډېره په بناري سيمو کې د بناروالی تر ماستر پلان لاندې سيمو ته ورکول کېږي، نو که يو څوک د همدې سيمې د ځمکې يا کور قبالة غواړي، بيا دي په دې اړه په ثبت محفوظ برسېره د مربوطه ناحيې د ملکیتونو د مدیریت څخه معلومات وغوښتل شي، البته معلومات دې په الکترونيکي بڼه وغوښتل شي او يا دې د يوه امين مامور په لاس ياد معلومات راټول شي.

اتمه ماده :-

که يې د تثبيت حق مالکيت کمېټې ته د قبالي تر څنگ د اراضي ادارې اسناد راوړل، د قبالي ثبت محفوظ دي په پورتنی شکل د مربوطه محکمې د لاري معلوم شي او اسناد دې خپله د اراضي ادارې په مربوطه شعبو کې تثبيت شي، که د مرکز څخه د معلوماتو اړتيا وه، په الکترونيکي بڼه دې د اراضي مربوطه اداره د مرکز څخه معلومات وغواړي.

نهمه ماده :-

که څوک د ماستر پلان څخه بهر د ځمکې يا کور د قبالي جوړل غواړي او سند ملکيت ونه لري، او هغه ساحه تصفيه ته اړتيا ولري نو بيا به د اراضي ادارې د تصفيې رياست ټيمونه د هغې ساحې تصفيه کوي، تر څو د دولتي او شخصي ځمکې تفکيک او تشخيص و شي.

لسمه ماده :-

که يو څوک د خپلو اسنادو تر څنگ د ماليه دهي ټکټونه راوړي، نو د مستوفيت څخه دې په الکترونيکي بڼه تثبيت وغوښتل شي او يا دې د يوه امين مامور په توسط معلومات ترلاسه شي.

درېم فصل

د کادستري نقشې او اسنادو تطبيق

يوولسمه ماده :-

د تثبيت حق مالکيت کمېټه د اسنادو د تطبيق په وخت کې په ياده ساحه کې کادستري نقشه او اسناد اړيکي مدار د اعتبار دې تطبيق کوي.

دوولسمه ماده :-

د يادي کمېټې لخوا د ساحې کوردينات اخيستل کېږي، چې د ساحې او سيمې د هر ډول طبعي او غير طبعي تغير سره د هغې ساحې، ځمکې يا کور موقعيت او مساحت نه بې درکه کېږي، که ځمکه وي، هغه کورکي



کیري، سیمه ییز مقیاس یې په جریب تعدیلیري، د ځمکې د درجې تثبیت، د حقابې د سند تثبیت او د مالیه دې د سند تثبیت د ذی ربطه ادارو په همکاري ترسره کیري.

د یار لسمه ماده :-

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

څلورم فصل

په محکمه کې د قبالي د شرعي اړخ د تکمیل پروسه

څوار لسمه ماده :-

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

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

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

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



۳- د مبيعې موقعيت (ولایت، ولسوالي، قريه، يا ناحیه)، حدود اربعه (شرق، غرب، شمال، جنوب) مساحت، مشخصات او شهرت د اصحاب حدود (نوم، د پلار نوم، د نيکه نوم) به ليکي.

۴- قيمت د مبيعې به په عدد او حروفو ليکي او هم به دا واضح ذکر کوي چي بائع قبض ددغه قيمت او مشتري قبض د مبيعې مذکوري کړی دی.

دا هغه مهال چې کور او يا ځمکه خپله د بائع پر نامه وي، د وکالت او يا وراثت صورت نه وي.

پنځلسمه ماده :-

که بائع وکیل يا وارث وي، بيا به لومړی وکالت خط او د حصر وراثت خط په محکمه کې جوړوي او د هغه وروسته به محکمې ته راځي او محکمه د ياد ترتيب سره سم به حصر وراثت او دده د ميراث حصې ته په کتلو خپل اجراءات ترسره کوي او که د نورو ورثه وو مشترک ملکيت خرڅوي د هغوی د طرفه وکالت خط به هم جوړوي.

شپاړسمه ماده :-

چې کله د پورته ترتيب موافق بيع ترسره شوه او د محرر لخوا يې ټول جريان تحرير شو، نو بيا دغه فورمونه (د ملکيت د خرڅلاو درخواستي فورم، د تثبيت حق ملکيت فورم او د انتقال حق ملکيت فورم) د قبالي د پروسس برېښنايي برخې ته لېږل کېږي.

پنځم فصل

د قبالي پروسس

د قبالي د تحرير او ترتيب کمېټې وظيفات

اووه لسمه ماده :-

د قبالي محتوا او شکل د نوي مالک په نوم ترتيبوي د بائع او مشتري شهرت مالکيت سکونت اصل او فعلي، شرعي اهليت او دا چي هريو د بائع او مشتري څخه نافذ التصرفات الشرعيه دي د قبالي ثبت کي ليکي.

اتلسمه ماده :-

د معرفت د شاهدانو شرعي اهليت شهرت مکمله سکونت اصلي او فعلي او هم د دوی د شاهدی الفاظ په قبالي کي ليکي.



اوه ويشتمه ماده :-

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

د تطبيق مرجع:

اته ويشتمه ماده :-

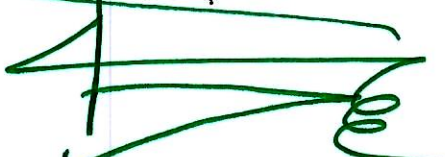
ددغه کړنلاري د تطبيق مرجع مربوطه محکمه او د اراضي اداره ده.

انفاذ:

نهه ويشتمه ماده :-

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

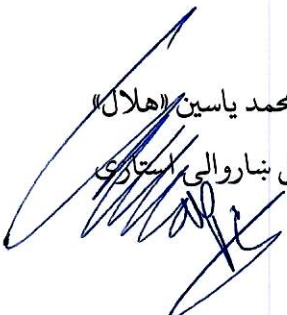
محمد ادريس
د ماليې وزارت د املاکو رئيس




مولوي سعيدالرحمن «مظهري»
د زراعت وزارت د اراضي ادارې د قبالو
جويديزي او کادستر عمومي رئيس



انجنير محمد ياسين «هلال»
د کابل ښاروالي استازي



حافظ عبدالکبير «زاهد»
د عدليې وزارت د قضايای امارت رئيس



مفتي عبدالرشيد «سعيد»
د ستري محکمې د دارالانشاء رئيس

۲۷
۱۴۴۳ هـ ق