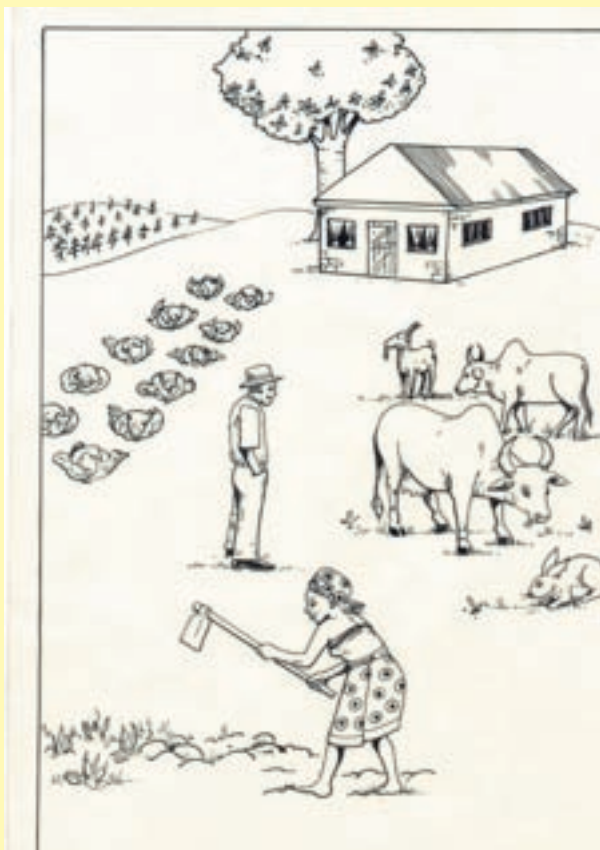


SHERIA ZA ARDHI NA JINSIA TANZANIA



SHERIA ZA ARDHI NA JINSIA TANZANIA

SHERIA ZINAZOHUSU MASUALA YA ARDHI NA JINSIA TANZANIA NI:

- 1) Sheria ya Ardhi namba 4 ya 1999.
- 2) Sheria ya Ardhi ya Vijiji namba 5 ya 1999.
- 3) Sheria ya Mahakama za Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi namba 2 ya 2002.
- 4) Marekebisho ya sheria ya Ardhi namba 2 ya 2004.
- 5) Marekebisho ya sheria namba 11 ya 2005 sehemu ya nne.

Sheria ya Ardhi namba 4 na Sheria ya Ardhi ya Vijiji namba 5 zilipitishwa na Bunge la Jamhuri ya Muungano wa Tanzania mwaka 1999 na kuanza kutumika rasmi mwezi Mei mwaka 2001. Sheria ya Mahakama za utatuzi wa migogoro ya ardhi ilipitishwa mwaka 2002 na kuanza kutumika rasmi mwezi Oktoba 2003.

Misingi Mikuu ya Sheria Hizi ni:

- Ardhi ni mali ya umma na imekabidhiwa kwa Rais kwa niaba ya Watanzania wote.
- Raia wote wanawake na wanaume wana haki sawa ya kupata, kumiliki, kutumia na kugawa ardhi.
- Milki za ardhi zilizopo ikiwa ni pamoja na milki za kimila zinatambuliwa na kulindwa kisheria.
- Ardhi itumike kwa manufaa yanayozingatia maendeleo endelevu.
- Fidia kamili na ya haki ilipwe kwa mmilika ji bila kuchelewa pale ardhi yake serikali ina poitwaa kwa manufaa ya umma.

- Kuweka mfumo bora wa utawala na usimamizi wa ardhi ambao unawawezesha wananchi kushiriki katika kufanya maamuzi kuhusu masuala ya ardhi wanayokalia au kutumia.

Sheria hizi zinatamka bayana kuwa mwanamke ana haki sawa na mwanaume katika kupata, kumiliki, kutumia na kugawa ardhi. (Kifungu 3(2) cha sheria ya ardhi na sheria ya ardhi ya vijiji za 1999).

Usimamizi na Ugawaji Ardhi.

- Kwa mujibu wa kifungu cha 29 cha Sheria ya Ardhi namba 4 ya 1999, mwenye mamlaka ya kugawa ardhi na kutoa hati ya umiliki wa ardhi ni Kamishna wa Ardhi.
- Kwa mujibu wa kifungu 25 cha Sheria ya Ardhi ya Vijiji namba 5 ya 1999 mwenye mamlaka ya kugawa na kutoa hati ya umiliki wa ardhi kimila ni Halmashauri ya Kijiji.

Hata hivyo cheti cha hakimiliki ya kimila

- Kitatolewa katika fomu maalum.
- Kitatiwa sahihi na Mwenyekiti pamoja na Katibu wa Halmashauri ya Kijiji.
- Kitatiwa sahihi ama kuwekwa ala ma ya dole gumba na mwombaji.
- Kitatiwa sahihi, kuwekwa lakiri na kusajiliwa na Afisa Ardhi wa Wilaya ambamo kijiji hicho kipo.

Zingatia

- *Ni muhimu kila mmiliki wa ardhi awe na hati/ cheti halisi cha hakimiliki kuthibithisha haki yake ya kumiliki ardhi kisheria.*

- *Hati/ cheti cha hakimiliki ya kimila chini ya sheria ya ardhi ya vijiji namba 5 ya 1999 kina hadhi sawa na hati/cheti cha hakimiliki ya ardhi chini ya sheria ya ardhi namba 4 ya 1999.*
- *Hati/ cheti cha hakimiliki ya kimila inaweza kumilikiwa kwa muda usio na kikomo na inaweza kurithiwa au kuhamishwa kwa wosia.*

Sifa za Kuomba Haki ya Kumiliki Ardhi.

Chini ya kifungu 19 cha Sheria ya Ardhi namba 4 ya 1999 watu au mtu anayeweza kuomba haki ya kumiliki ardhi ni:-

- Mwanamke au mwanaume Mtanzania mwenye umri wa miaka 18 na kuendelea.
- Kikundi cha watu wawili au zaidi ambao ni raia wa Tanzania na ambao wamejiunga pamoja chini ya sheria ya ardhi au sheria nyingine za Tanzania.
- Mtu yeyote au kikundi cha watu ambao si raia wa Tanzania, wanaweza kuomba haki ya kumiliki ardhi, lakini watapewa haki miliki isiyo ya asili (derivative rights) kwa ajili ya uwekezaji.

Chini ya kifungu cha 22 cha Sheria ya Ardhi ya Vijiji namba 5 ya 1999 wafuatao wanaweza kuomba hakimiliki ya Kimila katika ardhi ya kijiji:

- Mwanamke au mwanaume yeyote ambaye ni mwanakijiji mwenye umri wa miaka 18 na kuendelea.
- Mtu yeyote au familia moja au kikundi chochote cha watu kinachotambuliwa chini

ya sheria ya kimila au ambacho kimejiunga kama chama cha Ushirika.

- Mtu yeyote ambaye alifunga ndoa na akaachika au ameondoka kijijni kwa kipindi kisichopungua miaka miwili, na mwanandoa mwenzake alikuwa mwanakijiji kabla ya kufunga ndoa na wote ni raia wa Tanzania.
- Mtu au Kikundi chochote cha watu ambao kwa kawaida si wakazi wa kijiji, wanaweza kuomba hakimiliki ya kimila ila ni lazima wawe na wadhamini wasiopungua watano ambao ni wanakijiji, na pia ombi/maombi yao yaambatanishwe na tamko lililotiwa sahihi na kushuhudiwa kwamba mwombaji/waombaji wanakusudia kuanzisha makao ya kudumu ndani ya kijiji hicho katika kipindi cha miezi mitatu tangu wapate hakimiliki ya kimila.

Zingatia

Halmashauri ya Kijiji itafanya uamuzi juu ya maombi hayo kabla ya kupita siku tisini tangu maombi yalipowasilishwa.

Katika kutoa uamuzi kama itoe hakimiliki ya kimila au la, Halmashauri ya Kijiji inatakiwa kuzingatia usawa wa watu wote, kama vile kuyapa uamuzi sawa maombi toka kwa mwanamke au kikundi cha wanawake na yale yanayotoka kwa mwanaume au kikundi cha wanaume. YAANI kutokuwa na ubaguzi wowote dhidi ya mwanamke aliyeomba kupewa hakimiliki ya kimila. (Kifungu cha 23 cha sheria ya ardhi ya vijiji 1999).

Uamuzi wowote wa Halmashauri ya Kijiji au chombo chochote kinachoshughulikia migogoro ya ardhi

utakuwa batili iwapo uamuzi huo utawanyima wanawake, vijana, na watu wenye ulemavu haki yao ya kisheria ya kupata hakimiliki ya kimila.

Sheria ya ardhi imeweka bayana kuwa ardhi tupu ina thamani na hivyo inaruhusu mmiliki wa ardhi kuuza ardhi ambayo haina maendeleo yoyote. Na pia imempa mamlaka Kamishina wa ardhi kupitisha mauzo ya ardhi isiyokuwa na maendeleo yoyote ilimradi tu mauzo hayo yatakuwa ni baina ya watanzania. Na kwamba mnunuzi anakubaliana na masharti ya umiliki kama inavyotakiwa kisheria. (Kifungu cha 5 cha sheria ya marekebisho ya sheria ya ardhi no. 2 ya 2004).

KUHUSU WANANDOA

(i) Hakimiliki ya Ardhi Baina ya Wanandoa

Umiliki wa ardhi wa pamoja unawezekana kabisa. Sheria ya Ardhi namba 4 ya 1999 inaeleza bayana kuwa wanandoa wanaweza kuomba hakimiliki ya ardhi kwa pamoja katika maslahi/mafungu yanayogawanyika au yasiyogawanyika. (Kifungu cha 161 cha sheria ya ardhi 1999).

Zingatia

Hakimiliki ya ardhi kwa maslahi/mafungu yasiyogawanyika inatolewa kwa wanandoa moja kwa moja. Ila kwa watu ambao sio wanandoa ni lazima kwanza wapate idhini au kibali cha mahakama.

Katika umiliki wa pamoja wa aina yoyote ile ni lazima majina ya wamiliki wote yawepo kwenye hakimiliki na kila mmoja awe na nakala ya hakimiliki. (Kifungu 160 cha sheria ya ardhi namba 4, 1999).

Hakuna mmiliki anayeruhusiwa kuuza, kugawa, kuhamisha, kubadilisha umiliki au kuweka rehani ardhi ila ni LAZIMA kwanza awashirikishe wamiliki wote na wamiliki hao wote ridhaa zao kwa maandishi. (Kifungu cha 159 cha sheria ya ardhi namba 4 ya 1999).

Sheria pia inaruhusu mwanandoa kumiliki ardhi binafsi au kumiliki kwa pamoja ila ni muhimu kuzingatia yafuatayo:

- Mwanandoa mmoja anapooomba hakimiliki ya ardhi atatakiwa kueleza bayana kama anachukuwa hakimiliki hiyo kwa ajili yake binafsi au kwa ajili ya familia katika hakimi liki ya pamoja kwa maslahi/mafungu yasiyo gawanyika.
- Endapo jambo hili halitawekwa bayana na hakimiliki imechukuliwa kwa umiliki wa pamoja baina ya wanandoa basi, kutakuwepo na dhana ya kuwa wanandoa wote wanamiliki ardhi hiyo kwa maslahi/mafungu yanayogawanyika, na msajili wa hati atatakiwa kuwaandikisha wanandoa hao wamiliki wa pamoja wa maslahi/mafungu yanayogawanyika.
- Inapotokea kwamba mwanandoa anamiliki ardhi au nyumba kwa jina lake mwenyewe, na mwanandoa mwenzie amechangia nguvu zake katika kuitunza au kuiendeleza nyumba au ardhi hiyo, mwanandoa aliyechangia ana haki pia

(ii) Rehani ya Ardhi au Nyumba ya Ndoa

- Sheria ya Ardhi inampa haki mmiliki wa ardhi kwa kujaza fomu maalumu kuweka rehani ardhi au nyumba anayomiliki kwa

ajili ya kupata mkopo. Hata hivyo kuweka rehani ardhi au nyumba inayomilikiwa na wanandao NI LAZIMA kwanza ipatikane ridhaa ya mwanandoa/ wanandoa wote wanaoishi au kutumia ardhi hiyo. (Kifungu cha 114 cha sheria ya marekebisho ya ardhi namba 2 ya 2004). Hivyo maombi ya rehani yanatakiwa kujazwa katika fomu maalumu na kuwekwa sahihi na mwanandoa/wanandoa wa mkopaji wanaoishi katika nyumba hiyo.

- Ni wajibu wa Mkopeshaji kabla ya kutoa mkopo kuchukua hatua za makusudi za kuthibitisha kwamba mkopaji ana ndoa na kwamba anayetoa ridhaa ni mwanandoa halali wa mkopaji. (Kifungu cha 114(2) cha sheria ya marekebisho ya sheria ya ardhi namba 2 ya 2004).
- Rehani ya kimila itafuata taratibu za kimila zinazotumika katika eneo hilo. Hata hivyo kama kuna tatizo lolote juu ya rehani wahusika watatakiwa kutumia huduma ya Baraza la Ardhi la Kijiji. Pamoja na mambo mengine Baraza la Ardhi la Kijiji litatakiwa kuangalia kama rehani ilikuwa na masharti yanayozingatia haki na taratibu za rehani ya kimila katika eneo husika. (Kifungu cha 115 (1) (2) na (3) cha sheria ya marekebisho ya sheria ya ardhi namba 2 ya 2004).
- Endapo Mkopeshwaji amekiuka masharti ya mkataba wa rehani Mkopeshaji anatakiwa ampe taarifa (notice) mkopeshwaji kumjulisha ukiukwaji huo na kumtaka arekebishe tatizo hilo. Endapo Mkopeshwaji atashindwa kurekebisha

tatizo hilo ndani ya muda wa siku thelathini tangu kutolewa kwa taarifa (notice) hiyo, basi Mkopeshaji anaweza kuuza ardhi au nyumba iliyowekwa rehani. (Kifungu cha 127 cha sheria ya marekebisho ya sheria ya ardhi namba 2 ya 2004).

- leleweke wazi kwamba hata kama Mkopeshwaji atakuwa amekiuka masharti ya rehani Mkopeshaji haruhusiwi kuchukua na kumiliki ardhi inayotumiwa na Mkopeshwaji kwa ajili ya kilimo au ufugaji au kuingia na kuishi ndani ya nyumba iliyowekwa rehani endapo nyumba hiyo ndiyo makazi ya Mkopeshwaji au ndugu wa Mkopeshwaji. Mkopeshaji anaweza kufanya hivyo tu kwa kupata kibali cha mahakama. (Kifungu cha 130 (5) cha sheria ya marekebisho ya sheria ya ardhi namba 2 ya 2004).

Je, ni utaratibu gani ufuatwe endapo mwanandoa atagundua kwamba ardhi au nyumba ya ndoa imewekwa rehani bila yeye kutoa ridhaa?

- **Taarifa itolewe haraka iweze kanavyo kwenye Halmashauri ya Kijiji na kwa Afisa Ardhi wa Wilaya aliyeko katika eneo husika, ili taratibu zifanyike za kubatilisha rehani hiyo.**
- **Mwanandoa husika pia anaweza kwenda mahakamani kuomba na kuweka pingamizi la rehani na pia rehani ibatilishwe.**

Zingatia

- *Iwapo nyumba au ardhi ya wanandoa ndoa itawekwa rehani bila idhini ya mmoja wa wanandoa anayetumia au kuishi ndani ya nyumba hiyo, reheni hiyo inakuwa batili.*
- *Pia iwapo mwanandoa atataka kuuza, kukodisha, kuweka rehani, au kuhamisha hakimiliki ya ardhi au nyumba ya ndoa kwa mtu mwingine, yule atakayehamishiwa, kuuziwa, kukodishwa au kupewa ana wajibu wa kuhakikisha kama ridhaa ya mwanandoa/wanandoa wengine imetolewa.*

Ukodishaji na Upangaji

Mmiliki wa ardhi anaweza kukodisha au kupangisha hakimiliki ya ardhi kwa muda maalum. Lakini ni vyema kujua kwamba muda unaoruhusiwa na sheria wa kukodisha au kupangisha una kikomo chake yaani unaishia siku kumi kabla hakimiliki ya ardhi haijaisha muda wake.

Aina za Upangaji

Zipo aina kuu mbili za upangaji.

1. Upangaji wa vipindi.
2. Upangaji wa muda maalum.

Upangaji wa vipindi ni upangaji ambao hauonyeshi muda maalum wa upangaji. Hivyo upangaji wa aina hii unaweza ukawa wa kipindi cha wiki hadi mwezi hadi mwaka, n.k. (Kifungu cha 79 cha sheria ya ardhi namba 4 ya 1999).

Upangaji wa muda maalum ni upangaji wa mwaka mmoja au pungufu. Katika upangaji wa aina hii mkataba wa upangaji waweza kufanyika kwa njia ya mdomo au maandishi. Mkataba huu huainisha masharti na majukumu ya Mpangaji na Mpangishwaji katika suala zima la upangaji. (Kifungu cha 80 cha sheria ya ardhi namba 4 ya 1999).

Utaratibu wa kusitisha mkataba wa upangaji ni mpangaji au mpagishaji kutoa taarifa (notice) ya siku thelathini (30) kwa mwenzake kueleza nia hiyo ya kusitisha mkataba wa upangaji. (Kifungu cha 19 cha marekebisho ya sheria sehemu ya nne namba 11 ya 2005).

Zingatia

Iwapo Mpangaji amekiuka masharti ya mkataba wa upangaji, Mpangishaji anaweza kuchukua hatua zipasazo ili asitisha mkataba wa upangaji.

Mahakama katika kujadili na kuamua itoe amri ya kusitisha mkataba wa upangaji au la, pamoja na mambo mengine itaangalia, umri wa mpangaji, hali yake ya kipato, afya, pamoja na idadi ya wanaomtegemea. Hii ina maana kuwa mahakama itajiuliza maswali mbalimbali. Kwa mfano, je? Mpangaji ana mahali pa kuishi? Je? Mpangaji ana namna nyingine ya kujipatia kipato na mahali pengine pa kuishi yeye na familia yake au wanaomtegemea?

Urejeshaji wa Hakimiliki ya Ardhi

- Mtu mwenye hakimiliki ya ardhi anaruhusiwa kurejesha haki hiyo kisheria pale anapoona kwamba haihitaji tena ardhi hiyo au hana uwezo wa kuiendeleza. Mrejeshaji anatakiwa kutuma maombi ya urejeshaji kwa Kamishna wa ardhi au kwa

Baraza la Ardhi la Kijiji.

- Hata hivyo, sheria inakataza urejeshaji wa ardhi wenye nia ya kumnyima au kumdhulumu mwanandoa au mmiliki mwingine haki yake ya umiliki anayostahili au haki ya kupata maslahi katika ardhi husika. (Kifungu cha 42 na 43 cha sheria ya ardhi namba nne ya 1999).

Ushiriki wa Wanawake Katika Masuala Yahasuyo Ardhi.

Sheria za Ardhi za mwaka 1999 zimeweka mfumo bora wa utawala ambao unawawezesha wanawake kushiriki kikamilifu katika masuala ya ardhi na kuwakilishwa katika mipango na maamuzi yanayohusu ardhi. Kwenye usuluhishi na utatuzi wa migogoro ya ardhi wanawake pia wanapaswa kushiriki kwenye kamati za usuluhishi katika ngazi mbalimbali kama ifuatavyo:

(i) Baraza la Kitaifa la Ushauri la Ardhi

Baraza hili linaundwa chini ya kifungu 17 cha sheria ya ardhi namba 4 ya 1999. Baraza hili linatakiwa kuwa na wajumbe wasiopungua saba (7) na wasiozidi kumi na mmoja (11). Wajumbe hawa wanateuliwa na Waziri wa Ardhi. Jukumu kubwa la baraza hili ni kupitia na kuangalia upya masuala ya ardhi na kumshauri waziri juu ya sera ya taifa ya ardhi kwa nia ya kufanya marekebisho na mabadiliko inapobidi, ili kuboresha utekelezaji wa masuala ya ardhi nchini.

Zingatia

Sheria mmentaka waziri katika kuteua wajumbe hao azingatie uwiano unaoridhisha baina ya wajumbe wanawake na wanaume.

(ii) Kamati ya Uamuzi ya Kijiji.

Hii ni kamati ambayo inaweza kuundwa na Mkutano Mkuu wa Kijiji chini ya kifungu cha 53 cha sheria ya ardhi ya vijiji namba 5 ya 1999, kwa ajili ya kusuluhisha migogoro inayohusiana na mipaka ya ardhi, haki ya njia na maslahi ya wanawake, walemavu, na watu wasiokuwepo kijijini.

Kamati hii itaundwa na wajumbe wasiozidi tisa (9), ambapo wajumbe wasiopungua wane (4) wanatakiwa wawe wanawake. Wajumbe wa kamati hii watatumikia kwa kipindi cha miaka mitatu (3) na wataweza kuchaguliwa tena kwa kipindi kingine cha miaka mitatu (3).

Kikao halali cha Kamati ya Uamuzi ya Kijiji kinatakiwa kuwa na wajumbe wasiopungua watano (5), ambao wawili (2) kati yao ni lazima wawe wanawake.

Mtu yeyote ambaye hakuridhika na uamuzi wa Kamati ya Uamuzi ya Kijiji anaweza kukata rufani dhidi ya uamuzi huo kwenye Baraza la Ardhi la Kijiji ndani ya kipindi cha siku thelathini (30) baada ya kutolewa kwa

Zingatia

Ili kamati hii iweze kuendelea na mkutano wowote utakaoitishwa ni lazima wajumbe watano wawe wamehudhuria na kati yao wawemo wajumbe wanawake wasiopungue wawili(2).

(iii) Baraza la Ardhi la Kijiji.

Kwa mujibu wa kifungu cha 60 cha Sheria ya Ardhi ya Vijiji ya 1999 kila kijiji kinatakiwa

kuunda Baraza la Ardhi la Kijiji ambalo litakuwa na kazi ya kusuluhisha na kutatua migogoro yote ya ardhi kijijini. Baraza la Ardhi la Kijiji linatakiwa kuwa na wajumbe saba (7) ambapo watatu (3) kati yao ni lazima wawe wanawake. Wajumbe wa Baraza la Ardhi la Kijiji wanateuliwa na Halmashauri ya Kijiji na kupitishwa na Mkutano Mkuu wa Kijiji.

Kikao halali cha Baraza la Ardhi la Kijiji kinatakiwa kiwe na wajumbe wane (4) ambapo wawili (2) kati yao ni lazima wawe wanawake.

Baraza la Ardhi la Kijiji linatakiwa kufanya kazi zake kwa kuzingatia misingi ya kimila ya usuluhishi pamoja na misingi ya haki.

Mtu yeyote ambaye hakuridhika na uamuzi wa Baraza la Ardhi la Kijiji anaweza kukata rufani dhidi ya uamuzi huo kwenye Baraza la Kata.

Mahakama za Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi Nchini Tanzania.

Kwa mujibu wa sheria za ardhi za mwaka 1999 pamoja na sheria ya Mahakama ya utatuzi wa migogoro ya Ardhi 2002, mahakama zifuatazo zimepewa jukumu la kushughulikia migogoro ya ardhi kuanzia ngazi ya kijiji hadi ngazi ya kitaifa.



WITO:

- Wanawake ni watumiaji wakuu wa ardhi hivyo vyombo vinavyohusika na masuala ya usimamizi na utawala wa ardhi vihakikishe kuwa wanawake na wanaume wanashirikishwa ipasavyo katika masuala yahasuyo ardhi.
- Wanawake wahakikishe kuwa wamezitumia nafasi watakazokuwa nazo kwa kushiriki na kutoa mawazo yao kwa lengo la kuboresha maslahi ya familia zao na taifa kwa ujumla.

Kimetolewa na:

Friedrich-Ebert-Stiftung
S.L.P. 4472
Barabara ya Kawawa, Kitalu na. 397
Dar es Salaam, Tanzania

Simu: +255-22 2668575/2668786
Fax: +255-22 2668669
Simu ya mkono: +255-744 884485
Barua pepe: info@fes.or.tz
Tovuti: <http://tanzania.fes-international.de>

Hatimiliki 2005

ISBN: 9987-22-058-4