

حقوق مالکیت زمین



و ماین پاکی



در افغانستان:



سوالات مکرراً پرسیده شده





این سند رهنمود ساده و عملی را در مورد مسائل زمین برای موسسات مابین پآکی در افغانستان فراهم مینماید. این رهنمود شامل مباحث زیر است: چرا زمین برای مابین پآکی اهمیت دارد؛ حقوق زمین و آزاد سازی زمین؛ موسسات مابین پآکی چه میتوانند انجام دهند؛ و از کجا میتوان معلومات و حمایت اضافی بدست آورد.

چرا زمین برای ماین پاکی اهمیت دارد؟

۱. خطرات مربوط به زمین برای ماین پاکی کدام هاست؟

خواه اینکه قصدی باشد یا خیر، ماین پاکی میتواند:

دوباره مشتعل شود و باعث ایجاد اختلافات زمین گردد. نارضایتی های دیرینه ممکن بین افراد و اجتماعات در مورد مرز ها یا 'مالکیت' وجود داشته باشد. آزاد سازی زمین ارزش زمین پاکسازی شده را افزایش میدهد و میتواند منجر به اختلافات گردد.

به غصب زمین کمک کند. زمین ممکن از زنان و مردان فقیر یا از دولت توسط افراد قدرتمند غصب گردیده باشد، مثلاً تپه های اطراف کابل.

به استفاده زمین برای اهداف نامشروع کمک کند. آزاد سازی زمین ممکن به کشت و زرع محصولات غیرقانونی (مثلاً کوکنار) یا استخراج غیرقانونی منابع طبیعی (مثلاً بهره برداری غیرقانونی از جنگل) گردد.

کارمندان ماین پاکی یا مردم را به خطر مواجه سازد. اقدام کنندگان ممکن خویش را در وسط یک اختلاف دریابند. ماین گذاری دوباره زمین مورد اختلاف میتواند منجر به مجروح شدن افراد ملکی یا کارمندان اقدام کننده گردد.

باعث تاخیر عملیات گردد. زمانیکه 'مالکیت' زمین خطرناک واضح میشود. دست اندر کاران باید توقع اینرا نداشته باشند که تمام زمین ها به صورت مرکزی ثبت گردد. در سطح جهانی، فقط حدود ۲۰ - ۳۰٪ زمین ثبت شده است؛ این رقم برای کشور های در حال توسعه حتی در سطح پائین تر قرار دارد.

ناابراهی های جنسیتی در عرصه دسترسی به زمین را حفظ یا تشدید نماید. در افغانستان، دسترسی زنان به زمین از طریق شریعت تنظیم شده است. با این حال، بستگان مرد ممکن کوشش کنند تا زمین خانوادگی را از زنان بیوه "باز بگیرند".

مصونیت غذایی را تضعیف نماید. برخی شیوه های پاکسازی یا زمان بندی استفاده آنها (یعنی فصل ها) میتواند منجر به از بین رفتن خاک سطحی و مصونیت غذایی کمتر گردد.

در اثر عدم مشوره با اجتماع یا نارضایتی از پروسه پاکسازی یا نتایج پاکسازی زمین (تغییرات در دسترسی به زمین، حقوق زمین، استفاده از زمین یا ارزش زمین) میتواند منجر به خسارت قصدی تجهیزات گرانبها گردد.

۲. "آسیب نرسانید" برای ماین پاکی به معنای چیست؟

فعالان عرصه بشردوستی باید تضمین نمایند که آنها یک وضعیت را از طریق کمک هایی که فراهم مینمایند بدتر نسازند. آزاد سازی زمین از طریق سروی و پاکسازی بدون جانبداری نیست. برداشتن ماین ها/ ERW ارزش های زمین را تغییر داده و میتواند بالای حق الارض و استفاده از زمین تأثیر بگذارد. بخصوص برای ماین پاکی، آسیب نرسانید بمعنای سه چیز است:

۱. شناخت زمینه های عملیاتی - چه کسی کدام حقوق زمین را دارا می باشد؛ زمین توسط گروپ های مختلف چطور استفاده میشود.

۲. ارزیابی اثرات مثبت و منفی بالقوه آزاد سازی زمین در آن زمینه، به شمول زمینه برای قدرتمندان و فقرا، مردان و زنان.

۳. برداشتن گامهای عملی جهت تامین اینکه ماین پاکی در جهت ارائه نتایج و پیامدهای مثبت کمک نماید.

حقوق زمین و آزاد سازی زمین

۳. مسائل زمین در کجا میتواند در عملیات ماین پاکی بوجود بیاید؟

مسائل زمین میتواند در سراسر عملیات ماین پاکی ناشی گردد:

استخدام: استخدام از گروپ قومی، قبیله، گروپ های مذهبی، سیاسی یا جنسیتی مشخص میتواند چنین برداشت ها را بوجود بیاورد که گویا ماین پاکی به نفع یک گروپ است تا گروپ دیگر.

سروی غیر تخنیکي: اختلافات زمین یا خطرات بالقوه را بنابر ارزش افزایش یافته زمین آزاد شده کشف می کند.

تعیین اولویت: اگر یک اختلاف فعلی یا بالقوه بالای زمین مشخص شود، چی اتفاق می افتد؟ آیا پاکسازی به تعویق می افتد؟ آن ساحة خطرناک چه زمانی در آینده پاک سازی خواهد شد؟

بستن قرارداد: قرارداد های ماین پاکی اکثراً از حقوق زمین یا ضرورت ارزیابی بعد از پاکسازی چیزی ذکر نمیکند تا تایید نمایند که با زمین در واقع چه کاری صورت گرفته است.

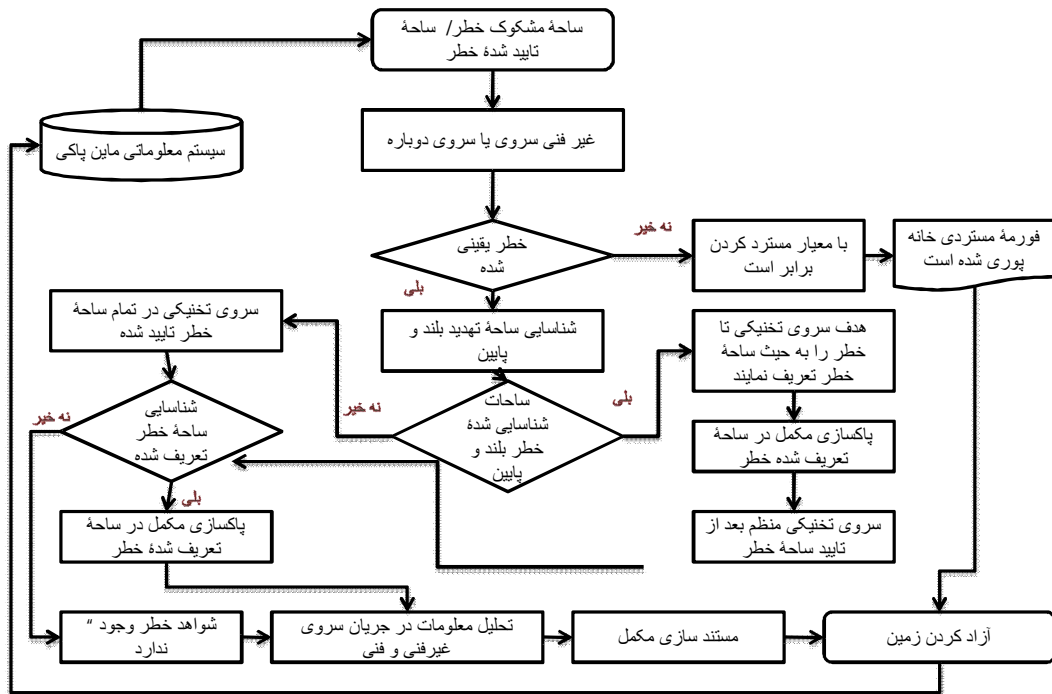
رابطه با اجتماع و آگاهی خطر ماین: اختلافات فعلی یا بالقوه کشف میشود، اما طرز العمل پیگیری چیست؟

پاکسازی: یا علامتگذار های مرز و یا هم دیوار های مشترک در ساختمان ها از طریق پروسه های میخانیکی تخریب میشود. خاک سطحی همچنان میتواند از بین برود اگر پاکسازی با درنظرداشت فصل خرمین به موقع صورت نگیرد. دست اندر کار ان ماین/ERW میتوانند از جانب دولت یا علاقمندان خصوصی زمینی که بحیث ملکیت اجتماع در نظر گرفته میشود، برای پاکسازی محل خواسته شوند، که این میتواند عملیات سروی و پاکسازی، و کارمندان ماین پاکی را به خطر مواجه سازد.

تسلیم دهی: ماین پاکی ارزش زمین آزاد شده را افزایش میدهد و این میتواند منجر به غصب زمین یا اختلافات گردد. حق الارض زنان اکثراً میتواند نادیده گرفته شود.

ارزیابی اثرات بعد از ماین پاکی: آیا مستفید شونندگان مورد هدف از پاکسازی زمین حقوق خویش را بمجردیکه زمین آزاد ساخته شد بدست می آورند؟ آیا زمین از نزد مستفید شونندگان به زور گرفته شده است؟ اگر یک اختلاف وجود داشته باشد، آیا ساحت پاکسازی شده دوباره ماین گذاری شده میتواند؟ آیا مستفید شونندگان زمین آزاد شده به وسایل اضافی جهت مثمر ساختن زمین دسترسی دارند (تخم، ابزار، کود، خدمات ترویج، دسترسی به بازار ها...)?

شکل ۱: نقشه روند آزاد سازی زمین



نقشه روند آزاد سازی زمین، مراحل شامل در روند آزاد سازی زمین را نشان میدهد، که NTS، TS و عملیات پاکسازی کامل در نظر گرفته شده است. کلیه مراحل فوق موضوع تضمین کیفیت ویا کنترل کیفیت (QC/QA) داخلی و خارجی می باشد.

۴. چه نوع مسائل زمین میتواند بالای ماین پاکی تاثیر بگذارد؟

نبود اسناد برای حقوق زمین یا حق مالکیت
به زور گرفتن زمین، هم زمین دولتی و هم زمین شخصی
تاریخچه بیجا شدن یا آوارگی اجباری
اشغال ثانوی زمین رها شده توسط مهاجرین/ بیجا شدگان داخلی
منازعات خانوادگی بالای زمین میراثی
اختلافات مرزی بین اجتماعات
حفظ ماین ها در زمین برای جلوگیری از غصب زمین
اختلافات بین مالداران و کشاورزان
اختلافات بالای آب، کانال های آبیاری (کاریز)، جنگل ها، زمین آبیاری شده

موسسات ماین پاکی چه میتوانند انجام دهند؟

۵. به کدام مسائل باید در سروی غیر تخنیکی رسیدگی شود؟

فورمه های خطرات میتواند برای ثبت مسائل مربوط به زمین استفاده شود. این مشتمل است بر:
- اولاً، چه کسی دارای کدام حقوق بالای زمین است؟ حقوق قانونی، عرفی و غیر رسمی اغلب وجود داشته و باهم تداخل می نمایند. در هر زمانی، بیش از یک گروه ممکن حق استفاده مشروع از عین قطعه زمین را داشته باشد (مثلاً مالداران از طریق زمین زراعتی حرکت میکنند).
- دوم، آیا کدام اختلافات زمین یا نارضایتی های تاریخی بین اجتماعات وجود دارد؟
- سوم، در گذشته از زمین چه استفاده صورت میگرفت و در آینده زمانیکه زمین آزاد شد انتظار میرود چه نوع استفاده از آن صورت بگیرد؟
- سرانجام، آیا ارزش زمین آزاد شده خطر به زور گیری یا غصب را بیشتر خواهد ساخت؟
مشوره گسترده به شمول شورای محلی، ملا ها، میر آب ها، حکومت محلی، استادان و دهاقین. هم دیدگاه های زنان و هم دیدگاه های مردان باید جستجو شود. شمولیت کارمندان انات MRE را جهت بدست آوردن دیدگاه های زنان در نظر بگیرید.

۶. با معلومات راجع به زمین که از طریق عملیات ماین پاکی جمع آوری شده است چه میکنم؟

سروی، پاکسازی و ارتباطات اجتماعی اطلاعات زیاد را در مورد جوامع تولید مینماید. برخی از این معلومات ممکن به موسسات زمین از قبیل اداره املاک دولتی، جی آی اس/ نمایندگی های کودستری و دبپارتمنت های پلانگذاری، دفتر مرکزی احصائیه، سرمایه گذاران خارجی، بانکهای انکشافی، وغیره مفید و قابل استفاده باشد. شریک سازی معلومات به نتایج توسعه گسترده کمک میکند.

۷. چطور میتوانم مسائل زمین را در تعیین اولویت شامل بسازم؟

زنان و مردان اجتماع را در تعیین اولویت ها دخیل سازید. نخستین اولویت برای سروی و پاکسازی عبارت از نجات دادن زندگی و کاهش جراحت می باشد. زمانیکه دست اندرکاران ماین/ERW پروپوزل های برنامه را طرح و انکشاف میدهند، آنها باید در مورد پلانهای انکشافی شورا های انکشافی قریه جات مشوره نمایند. چگونگی حمایت روند آزاد سازی زمین از موارد آتی باید در نظر گرفته شود: رشد اقتصادی، معیشت، حفظ مناطق حفاظت شده، بازگشت و ادغام پناهندگان، و حل مسالمت آمیز اختلافات.

۸. چه کاری باید کرد در صورتیکه یک اختلاف زمین کشف شود؟

دست اندر کاران ماین/ERW باید میانجی نشوند. پاکسازی در صورتی متوقف گردد که اختلافی کشف شود که شهروندان یا کارکنان را به خطر مواجه سازد. موضوع، نخست باید به مراکز ماین پاکی (AMACS) گزارش داده شود. اگر مناسب باشد، مراکز ماین پاکی یا AMACS میتوانند اختلاف را به شورای محلی یا حکومت محلی راجع سازند. اگر اختلاف حل نشد، مسئله باید به ولسوال، رئیس اداره املاک، و محکمه ابتدائیه گزارش داده شود. در مناطق شهری، اختلافات باید به وکیل گذر، شورای محلی و رئیس ناحیه شاروالی گزارش داده شود. اختلافات به انجو های محلی یا ملل متحد طوریکه مناسب باشد گزارش داده شود.

۹. چطور میتواند حقوق زمین یا حق الارض در پروسه مناقصه شامل شود؟

شرح نامه های کار به صورت واضح ملاحظات و اقدامات حقوق زمین که باید توسط پیشنهاد کنندگان و قرارداد کنندگان در نظر گرفته شود را در بر داشته باشد. شرایط گزارشدهی در مورد مسائل زمین نیز باید مشخص باشد. مسائل مربوط به مسئولیت، به شمول مسئولیت شخص ثالث نیز باید در پروسه مناقصه، و در صورت ممکن در پروسه بستن قرارداد، شامل باشد.

۱۰. چطور میتوان مسائل زمین را در پلانگذاری تطبیق شامل ساخت؟

تصامیم در مورد استفاده دارایی های سروی و پاکسازی، باید استفاده مورد توقع زمین در آینده را در نظر بگیرد. اعضای مرد و زن جامعه باید در روند تصمیم گیری در مورد اینکه کدام دارایی ها در جریان کدام فصل استفاده میشوند، دخیل باشند. زنان را در تیم های مصاحبه شامل سازید. به حیث یک مسئولیت، ریکارد های درست باید در مورد اینکه کدام دارایی ها برای ساحات مختلف در عین محل استفاده شده بود، حفظ شود.

۱۱. چطور میتوان خطر از بین بردن یا مشوش ساختن مرز در جریان پاکسازی را به حداقل رساند؟

در زمین زراعتی، وسایل تخنیک و دستی و یا سگ های تشخیص ماین میتواند برای پاک ساختن مرزها استفاده شود. اگر وسایل تخنیک در مرزها استفاده شود، از ریسمان به خاطر علامت گذاری مرز در بالای زمین استفاده میشود. در ساحات رهاپشی، حفاری میخانیک ممکن در داخل ساختمان استفاده شود، در حالیکه تیم های دستی و سگ ها میتوانند بالای دیوارها استفاده شود.

۱۲. چطور میتوان در تامین حقوق زمین در جریان تسلیم دهی کمک کرد؟

مطمئن شوید که مراسم تسلیم دهی به صورت وسیع به اطلاع مردم رسانیده شود و افراد صاحب نفوذ و ذیربط به شمول زنان و مردان را در بر بگیرد. به صورت واضح به مردم بیان کنید که سند تسلیم عبارت از مدرک قانونی 'مالکیت' زمین نیست. مامورین محلی اداره املاک را در صورتیکه به توضیحات بیشتر ضرورت باشد، دخیل سازید.

۱۳. کدام سوالات باید در ارزیابی تاثیرات بعد از ماین پاکي گنجانیده شود؟

ارزیابی تاثیرات بعد از ماین پاکي باید بررسی نماید که استفاده از زمین چطور قبل و بعد از آزاد سازی تغییر یافته است. آیا ارزش زمین تغییر کرده است؟ آیا کدام زمین فروخته یا غصب شده است؟ آیا کدام اختلافات پدید آمده است؟ زمین آزاد شده چه ارزشی را بوجود آورده است؟

۱۴. چطور میتوان مسائل مربوط به زمین را در طرز العمل های عملیاتی معیاری یا معیار های ملی شامل ساخت؟

دست اندر کاران ماین/ERW طوریکه مناسب باشد، باید طرز العمل های عملیاتی معیاری خویش را مرور کنند تا مطمئن شوند که به اندازه کافی به مسائل مربوط به زمین رسیدگی صورت گیرد. مرکز هماهنگی امور ماین پاکي افغانستان/DMC استاندارد های ماین پاکي افغانستان (AMAS) را مرور نمایند تا از رسیدگی به مسائل مربوط به زمین اطمینان حاصل شود.

زمین، منابع و اختلافات: مدرک

۵۶۳ کیلومتر مربع باقیمانده زمین خطرناک که باید آزاد ساخته شود، سر از ۲۰۱۲. ۱،۸۴۷ محل در سال ۲۰۱۲ هنوز هم از ماین های زمینی/ERW در افغانستان متأثر می باشد. ۳۰٪ فیصدی تخمین شده زمین در سطح جهان که رسماً ثبت شده است؛ ۱۰٪ تخمین برای افغانستان. ۲٪ فیصدی تخمین شده در سطح جهان که رسماً به نام زنان ثبت شده است؛ ۱٪ برابر تخمین برای افغانستان. ۱۹۷۹ و ۱۹۹۲ سالهایی که بین آنها تمام نقشه ها و مدرک های کودستری در تمام دفاتر حوزوی بصورت کامل از بین رفت. ۶۴۶ در برابر ۲۰۰ تعداد سروی کنندگان مسلکی کودستری توسط حکومت افغانستان در دهه ۱۹۷۰ در برابر ۲۰۱۲ استخدام شد. ۲۵۰ تعداد اوسط روز های لازم برای ثبت املاک در افغانستان در سال ۲۰۱۱. ۱۸ تعداد اختلافات در سطح جهان از ۱۹۹۰ بدینطرف قسماً توسط عواید منابع طبیعی تمویل گردید. ۱.۴ میلیارد دالر امریکایی ارزش تخمین شده تولید کوکنار در افغانستان در سال ۲۰۱۱. ۱،۳۱۰ کیلومتر مربع مجموع زمین کوکنار کشت و تولید شده در افغانستان در سال ۲۰۱۱. ۵ تعداد اوسط سالها بعد از یک توافق صلح زمانیکه اختلاف میتواند دوبار پدید آید - در صورتیکه اختلاف اصلی به منابع طبیعی ربط داشته باشد. ۰ تعداد دول شکننده که از 'نفرین منابع' نجات یافته - منابع طبیعی را برای رشد پایدار و فقر زدایی مدیریت کردند. (منابع: مرکز هماهنگی ماین پاکي، برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد، برنامه محیط زیست سازمان ملل متحد، دفتر سازمان ملل برای جرایم و مواد مخدر، بانک جهانی).

از کجا میتوان حمایت اضافی در مورد حقوق زمین بدست آورد؟

حکومت

- اداره عمومی جیو دیسی و کارتوگرافی
کارشناس سروی. karimi_agcho@yahoo.com | www.agcho.org
- اراضی (قبلاً بنام ریاست املاک) اداره مدیریت املاک
haroon.zareef@arazi.gov.af | www.mail.gov.af
- وزارت زراعت، آبیاری و مالداري (چراگاه، کانال های آبیاری و منابع طبیعی)
info@mail.gov.af & hashim_barikzai@hotmail.com | www.mail.gov.af
- اداره مستقل ارگانهای محلی
obaid.ekhlas@idlg.gov.af | www.idlg.gov.af

سازمان ملل

- تهیه مسکن، زمین و املاک (HLP) گروه کاری مسائل زمین و املاک
ketabchi@unchcr.org
- اختلافات زمین و زمین شهری - یو ان هیبتات
jan.turkstra@unhabitat.org | www.unhabitat-afg.org
- برنامه محیط زیست سازمان ملل - مدیریت منابع طبیعی/ مدیریت مبتنی بر اجتماع
andrew.scanlon@unep.org | www.unep.org
- سازمان خوراک و زراعت ملل متحد - زراعت، آبیاری و مدیریت منابع طبیعی
tekeste.tekie@fao.org | www.fao.org

مؤسسات غیر حکومتی

- ALCO (سازمان مشورتی در مسائل زمین) کارشناسی اختلافات زمین
zia.astana@afghan-land.org | www.afghan-land.org
- واحد تحقیق و ارزیابی افغانستان - تحقیق و مطالعات روی مسائل زمین
areu@areu.org.af | www.areu.org.af
- موسسه مدیرا - مدیریت مراتع
kbl@madera-afgha.org | www.madera.asso.org
- هیئت ناروی برای مهاجرین - معلومات، مشاورت و مشوره حقوقی - اختلافات زمین و املاک
simon.worrall@afg.nrc.no | www.nrc.no
- همبستگی منابع طبیعی بین المللی و مراتع
afg.cdm@solidarites-afghanistan.org | www.solidarites.org
- دفتر ارتباط - اختلافات زمین
info@tlo.afghanistan.org | www.tlo-afghanistan.org

همکاری مابین پکی و حقوق زمین

در سال ۲۰۱۰، GICHD ماموریت تحقیق در مورد ارتباطات بین حقوق زمین و مابین پکی را در هفت کشور (افغانستان، انگولا، بوسنیه، کامبودیا، سودان، سریلانکا، یمن) بعهده گرفت. GICHD، سازمان بین المللی مهاجرت، یو ان هیبتات و گروه کاری موسسه تهیه مسکن، زمین و املاک (HLP) همکاری میکنند تا در مورد رسیدگی به مسائل زمین رهنمودهای عملی را به مؤسسات مابین پکی فراهم کنند.

جهت دریافت معلومات مزید: لطفاً قرار ذیل تماس بگیرید:

خانم شرملای نایدو GICHD

فوکل پاینت مابین پکی، مسائل مربوط به زمین

s.naidoo@gichd.org

آقای سزیلارد فریکا، یو ان هیبتات

رئیس گروه کاری مسائل زمین و املاک

Global Protection Cluster

fricska.unhabitat@unog.ch