



Property and land disputes in Afghanistan

Everyone has the right to own property alone as well as in association with others. No one shall be arbitrarily deprived of his property. (Article 17 Universal Declaration for Human Rights)

The right to property is a fundamental and universal human right that the States oblige to recognize and protect through their national legal systems. Article 40 from the Constitution of Afghanistan states: “Property is immune from invasion.”

Possession of property is an individual right and one can exercise it legitimately. Responsibility for the administration of land and property matters in Afghanistan is divided between the Ministry of Agriculture and the municipal authorities. The judiciary branch also plays an important role in issuing validating title documents and maintaining land ownership records.

Transfers of land and property between citizens

This paragraph describes the laws regulating transfer of land and property between private individuals. Property disputes normally arise in the context of transfer of land

or property from conflicting claims of ownership rights. They may involve moveable property such as money, furniture, equipment, livestock, or immoveable property such as land, houses or other buildings. Transfer of land and property between individuals derives from Sharia Law and Contract Law in Afghanistan.

A - Sharia Law

- Inheritance
- Marriage

B - Contract Law

- Sale
- Donation
- Temporary purchase
- Rent
- Lease
- Tenancy and the sharing of crops

Origin of land and property disputes in Afghanistan. Main challenges for their resolution

- Lack of land registration system in the past.
- Deferent policies of past regimes regarding kinds of ownership.
- Three decades of war
- Shattered judicial system.
- Corruption and lack of professional judges in the judicial institutions.
- Shortage of private land property
- Homelessness and informal settlements.
- Tribal and ethnic conflicts concerning the use of pastures.

Resolution of disputes through formal system in Afghanistan

The procedure of claiming properties before the court is regulated by the civil code procedure. One submits the petition which contains the full name, surname, place of birth, profession, and Afghan ID number. (both for the petitioner and for the opposite side). The petition should include the subject and a brief history of the claim, date and signature of the petitioner. The petition could be addressed either to the Law department (Department of Ministry of Justice) or directly to the primary courts.

After registering the case, the court will advise the sides to reconcile. If they do not reconcile, the primary court will solve the case on merit in accordance with the submitted documents. If one of the sides is not satisfied with the decision she/he can appeal it within 20 days. Both sides have the right to ask for review of the case before the Supreme court. The request for review should be submitted within 60 days from the date of the last decision of appeal. A Special Property disputes Resolution Court has been established based on a presidential decree. This court proceeds property cases of refugees, who have returned to Afghanistan.

Solving disputes through the Afghan customary law

Customary law has a significant role in the Afghan legal system. With the official courts barely functioning in many areas, people increasingly use customary law and traditional mechanism to resolve the disputes. Jirga or Shora is a dispute resolution mechanism that plays an important role in community affairs. The members of Jirga or Shora usually try to find common grounds between the parties and resolve the conflict. Jirga- Shora has an important role in mediating the land disputes and settling property claims. The relationship between the informal system and the formal courts varies by region. In some areas judges instruct parties, particularly in relatively minor disputes, to try to mediate by using Jirga or Shora and will even refuse to hear a case until such attempts are made. In other parts of the country judges do not give any official recognition to customary mechanism.

If your property is occupied illegally in Afghanistan

You have the right to claim restitution of your possession before the occupier or an institution/ organization. In addition to the governmental institutions, there are some other national and international organizations as, Afghan Independent Human Rights Commission (AIHRC), UNAMA, CARE International, ACTID, PIN. They can provide you with information about property, security, civil disputes and provision of shelter.

The Norwegian Refugee Council is such an organization. It has eight information and legal counseling centers in Afghanistan. They are located in the center of the following regions (Kabul 2, Jalalabad, Pul –i-Khomri, Mazar-i-Sahrif, Maimana, Herat, Bamian). The service is provided by Afghan qualified lawyers and information officers.

In case you want to know more about this issue please do not hesitate to take contact with us.

Regular Tel: + 47 23109800

Fax: +47 23109801

E-Mail incor@nrc.no

Our free of charge hotline: 80041042

Contact Persons:

Dobromira Ilkova Tjessem (English, Norwegian, Russian, Bulgarian)

Susanne Utsigt (English, Norwegian)

Mahmood Aismaty (English, Dari , Pashto, Persian)

Every Monday and Friday answers on a direct tel. number: 23109986

INCOR-Project Norwegian Refugee Council, Grensen 17, Oslo

Mailing Address: P.O Box 6758 St. Olvas plass 0130 Oslo

ناشر: هیئت ناروی برای مهاجرین, پروژه ان کور (معلومات و مشوره راجع به عودت و بازگشت)



دعاوی ملکیت و زمین در افغانستان

هر شخص حق دارد که صاحب ملکیت انفرادی و یا مشترک با دیگران باشد. هیچ شخص از حق ملکیت محروم نمی باشد (ماده 17 اعلامیه جهانی حقوق بشر) حق ملکیت از جمله حقوق اساسی و جهانی بشر است که دولت ها مکلف به شناسایی و حمایت این حق از طریق سیستم های حقوقی خویش می باشند. در ماده 40 قانون اساسی افغانستان در مورد ملکیت چنین تذکر رفته است. «ملکیت از تعرض مصون است» مالکیت یک حق شخصی است و هر کس می تواند به شکل قانونی از آن استفاده نماید. مسؤلیت اداره زمین و موضوعات مربوط به ملکیت در افغانستان بین وزارت های زراعت و مقامات شهرداریها تقسیم گردیده است. قضا نیز نقش مهم را در امور مربوط به ملکیت بازی می نماید.

انتقال زمین و ملکیت بین شهروندان

این پاراگراف به قوانین مربوط به تنظیم انتقالات زمین و املاک بین اشخاص در افغانستان می پردازد.

منازعات ملکیت معمولاً در حالات انتقال زمین و املاک و یا دعاوی متناقص در مورد حق مالکیت متبارزمیگردد که در برگیرندهٔ املاک منقول مانند پول، لوازم و تجهیزات منزل، حیوانات اهلی و املاک غیر منقول مانند زمین، خانه، و دیگر ساختمان ها میباشد. در افغانستان انتقال زمین و ملکیت بین اشخاص به اساس قوانین شرعی و قرارداد ها صورت میگیرد.

حقوق شرعی

- میراث
- ازدواج

حقوق قراردادی

- فروش قطعی
- هبه یا بخشش
- فروش موقت
- کرایه
- اجاره
- دهقانی و شراکت محصولات

اساس منازعات زمین و ملکیت در افغانستان و چالش های عمدهٔ حل و فصل این منازعات

- عدم موجودیت یک سیستم منظم ثبت املاک
- پالیسی های متفاوت رژیم های گذشته در رابطه به نوع مالکیت
- سه دهه جنگ
- موجودیت سیستم فرسوده قضایی
- فساد و عدم موجودیت افراد مسلکی در دستگاه قضایی کشور
- کمبود ملکیت های انفرادی
- بی سرپناهی و اسکان غیر قانونی
- منازعات قومی و ملیتی که از اثر استفادهٔ نادرست از چراگاه ها (علف چر) منشأ گرفته است.

حل و فصل دعاوی از طریق نظام رسمی افغانستان

در افغانستان شیوهٔ اقامهٔ دعاوی مدنی در محاکم، توسط اصول محاکمات مدنی تنظیم شده است. عارض باید در عریضهٔ خویش اسم، اسم پدر، محل تولد، شغل و نمبر تذکرهٔ خود و جانب مقابلش را درج نموده و موضوع دعوی، فشردهٔ ادعا و تاریخ ادعاش را نگاشته و در اخیر امضا نماید. عارض می تواند عریضهٔ خویش را عنوانی ریاست های حقوق (شعبات از وزارت عدلیه) و یا محاکم ابتداییهٔ نواحی، ولسوالی ها، و یا شهرها بنویسد.

زمانیکه محکمه ابتداییه عریضه عارض را دریافت کرد، این عریضه توسط شعبه تحریرات محکمه مذکور به عنوان یک قضیه ثبت میگردد و سپس قاضی محکمه طرفین دعوی را به مصالحه دعوت مینماید و اگر جانبین به مصالحه حاضر نشدند محکمه با ملاحظه به اسناد دست داشته طرفین دعوی، حکم صادر مینماید.

اگر فیصله محکمه ابتداییه قابل قبول برای هر یک از طرفین دعوی نباشد ایشان میتوانند در ظرف 20 روز بعد از ابلاغ حکم، مرافعه خواهی نمایند و به همین ترتیب هر یک از طرفین دعوی حق دارند در صورت عدم رضایت شان از فیصله محکمه مرافعه، تمیز خواهی نمایند و این درخواست (ملاحظه محکمه عالی) در ظرف 60 روز بعد از ابلاغ حکم توسط محکمه پایانی (مرافعه) صورت گرفته می تواند.

قابل یاد آوریست که در افغانستان به اساس لزوم دید محکمه عالی و حکم رییس جمهور یک محکمه خاص حل و فصل دعاوی ملکیت ها تشکیل گردیده که این محکمه صرف دعاوی مربوط به ملکیت های بازگشت کننده گان را مورد رسیدگی قرار میدهد.

حل و فصل منازعات از طریق قوانین عرفی افغانستان

عرف نقش با اهمیت را در سیستم قانونی افغانستان دارد.

بنابر مشکلات که در برابر ایفای وظایف نظام قضایی افغانستان وجود داشته، مردم بطور فزاینده جهت حل و فصل منازعات شان به عرف و ساختار های سنتی رو آورده اند. جرگه یا شورا یک ساختار حل و فصل منازعات به حساب میرود که نقش مهم را در بین جامعه افغانی بازی مینماید.

اعضای جرگه یا شورا همیشه تلاش میورزند که راه حل مناسب را در بین طرفین منازعه پیدا نمایند تا باشد که به منازعه خاتمه دهند. همچنان جرگه یا شورا نقش میانجی را در دعاوی زمین و ملکیت دارد.

ارتباط میان محاکم رسمی و سیستم های عرفی در مناطق مختلف افغانستان متفاوت به نظر میرسد.

در بعضی مناطق افغانستان قضات طرفین دعوی را به مصالحه از طریق شورا یا جرگه های قومی فرآ میخواند و حتی به ادعای طرفین منازعه قبل از یک نشست قومی گوش فرآ نمیدهند و برعکس در بعضی مناطق دیگر این مملکت قضات ساختار های محلی را به رسمیت نمی شناسد.

اگر ملکیت شما بطور غیر قانونی در افغانستان غصب گردیده باشد.

شما حق دارید که ادعای استرداد مالکیت خویشرا نماید و در برابر هر فرد، موسسه و یا سازمان که ملکیت شما را غصب کرده، بی استنید.

در افغانستان بر علاوه موسسات دولتی، سازمانهای ملی و بین المللی دیگر چون کمیسیون مستقل حقوق بشر افغانی، یونما، پاملر ونه، اکتید و بنیاد ضرورت مردم حضور دارند که در عرصه های اراییه معلومات رایگان در رابطه به ملکیت، امنیت، دعاوی مدنی و سرپناه شما را مدت و یاری میروسانند.

هیئت ناروی برای مهاجرین که از جمله چنین سازمانهای خیریه بین المللی به شمار میرود، دارای 8 مرکز معلوماتی و مشورتی در افغانستان میباشد.

این مراکز معلوماتی و مشورتی در ولایات مختلف افغانستان چون کابل، مزار شریف، هرات، جلال آباد، بامیان، میمنه و پلخمری موقعیت دارند و خدمات رایگان در این مراکز توسط مشاورین حقوقی و معلوماتی افغان اراییه میگردد. جهت کسب معلومات بیشتر درین موارد شما میتوانید با آدرس های ذیل به تماس شوید.

شمارهٔ تلفون: 004723109800

فکس: 004723109801

ایمیل: incor@nrc.no

شمارهٔ رایگان ما: 80041042

تماس گیرنده ها:

دوبرومیرا الکوه جیسیم (انگلیسی, نارویجی, روسی, بلغاریایی)

سوسن هوتسیکت (انگلیسی, نارویجی)

محمود عصمتی (انگلیسی, فارسی دری, پشتو)

هر دوشنبه و جمعه به این شمارهٔ تلفون مستقیماً به دسترس میباشند 23109986

پروژهٔ ان کور, هیئت ناروی برای مهاجرین, گرینسن 17, اسلو.
آدرس مکاتباتی: پست باکس 6758, سینت الوس پلاس 0130, اسلو