TUME YA KUREKEBISHA SHERIA ZANZIBAR

RIPOTI YA MAPITIO YA MIGOGORO YA ARDHINA UTATUZI WAKEZANZIBAR

RIPOTI NAMBA 9/2021

IMEWASILISHWA KWA MHESHIMIWA WAZIRI WA NCHI, AFISI YA RAIS, KATIBA, SHERIA, UTUMISHI NA UTAWALA BORA

NOVEMBA, 2021

MHESHIMIWA HAROUN ALI SULEIMAN,
WAZIRI WA NCHI, AFISI YA RAIS- KATIBA, SHERIA, UTUMISHI NA UTAWALA BORA,
ZANZIBAR.

MHESHIMIWA DKT. MWINYI TALIB HAJI
MWANASHERIA MKUU WA ZANZIBAR,
AFISI YA MWANASHERIA MKUU WA ZANZIBAR,
ZANZIBAR.

MHESHIMIWA RIZIKI PEMBA JUMA,
WAZIRI WAARDHI, NA MAENDELEO YA MAKAAZI,
ZANZIBAR.

Kwa mujibu wa Kifungu cha 14 cha Sheria ya Tume ya Kurekebisha Sheria Zanzibar, Namba 16 ya Mwaka 1986, kwa heshima, Tume inapenda kuwasilisha Ripoti hii kuhusu Mapitio ya Eneo linalohusu Migogoro ya Ardhi na Utatuzi wake.

……………………

KHADIJA SHAMTE MZEE
MWENYEKITI
TUME YA KUREKEBISHA SHERIA ZANZIBAR

16 Novemba, 2021.

MAKAMISHNA WA TUME YA KUREKEBISHA SHERIA ZANZIBAR

BIBI. KHADIJA SHAMTE MZEE
MWENYEKITI

BW. MTORO ALMAS ALI
KAMISHNA

BW. ALI ALI HASSAN
KAMISHNA

DKT. ALI AHMED UKI
KAMISHNA

BW. SALUM MAULID SALUM
KAMISHNA

MHE. JAJI AZIZA IDDI SUWEID
KAMISHNA

BW. MUSSA KOMBO BAKARI
KATIBU

MAKAMISHNA

Mhe Khadija Shamte Mzee	Mwenyekiti
Mhe Aziza IddiSuwedi	Kamishna
Dkt. Ali Ahmed Uki	Kamishna
Ndg. Ali Ali Hassan	Kamishna
Nd. Salum Maulid Salum	Kamishna
Nd. Mtoro Almasi Ali	Kamishna
Nd. Mussa Kombo Bakari	Katibu

WATAFITI

Nd. Mussa Kombo Bakari	Katibu wa Tume
Nd. Sabra Mahmoud Iddi	Mtafiti wa Sheria
Nd. Khamis Ali Jaku	Mtafiti wa Sheria

Ofisi za Tume ya Kurekebisha Sheria zinapatikana
Vuga, Zanzibar-
P.O BOX 2539,
Simu +255 24 2231136,
Nukushi +255 24 2231137,
barua pepe info@lrcz.go.tz,
tovutiwww.lrcz.go.tz

VIFUNGU VYA UTANGULIZI

Makamishna wa Tume……………………………………………………… i

Shukrani…………………………………………………………………x

Vifupisho vya Maneno……………………………………………………….xi

Sheria zilizotumika……………………………………………………….xiii

Muhtasari…………………………………………………………………xxi

SURA YA KWANZA

1.0 **UTANGULIZI**…………………………………………………………1

1.1 Utangulizi……………………..………………………………………...1

1.2 Mamlaka……………………………………...1

1.3 Historia ……………………………………..2

1.4 Historia ya Zanzibar……………………………………………………....4

1.5 Chimbuko………………………………………..................................9

1.6 Tamko…………………………………………....................................9

1.7 Njia zilizotumika kufanya Utafiti…………………………………………..10

1.8 Umuhimu wa Utafiti………………………………………………………..10

1.9 Lengo……………………………………………………………………11

1.10 Hadidu Rejea………………………………………………………………11

1.11 Ukomo……………………………………………………………………...12

1.12 Upeo wa Utafiti……………………………………………………………12

1.13 Njia zilizotumika katika Utafiti…………………………………………....13

SURA YA PILI

2.0 **DHANA……………………………………………………………14**

2.1 Maana ya Migogoro ya Ardhi………………………………………14

2.2 Aina ya Migogoro ya Ardhi………………………………………...16

2.3 Vyanzo vya Migogoro ya Ardhi……………...................................17

2.4 Sababu ya Migogoro ya Ardhi……………………......................22

2.5 Sababu ya Migogoro kwa Zanzibar………………………….......24

2.6 Mambo ya Kuzingati katika Utatuzi………………………………..25

2.7 Njia za Utatuzi……………………………………………………...26

2.8 Juhudi za Serikali katika kutatua Migogoro………………………..28

2.9 Adhari ya Migogoro……………………………...........................31

2.10 Vyombo vya utatuzi wa Migogoro………………………………..32

SURA YA TATU

3.0**SERA NA SHERIA……………………………………………….37**

3.1 Sera………………………………………………………………..37

3.1.1 Sera ya Ardhi ya Mwaka 2018……………………………………37

3.1.2 Sera ya Utawala Bora ya mwaka 2011…………………………..38

3.1.3 Sera ya Misitu ya mwaka 1999…………………………………..39

3.1.4 Sera ya Maji yam waka 2004……………………………………40

3.1.5 Sera ya Kilimo ya mwaka 2002…………………………………40

3.1.6 Sera ya Utalii ya mwaka 2017…………………………………...41

3.1.7 Sera ya Uendeshaji ya Benki ya Dunia(OP/BP 4.12)…………....41

3.2 Katiba……………………………………………………………..42

3.3 Sheria za Ardhi……………………………………………………45

3.3.1 Sheria ya Kutwaa(Uchukuaji) Ardhi Nam.95 ya

mwaka 1909(Land Acquisition Decree Cap 95…………………47

3.3.2 Sheria ya Kutwaa Ardhi(Tathmini ya Malipo ya Fidia)

Nam. 96ya mwaka 1949…………………………………………49

3.3.3 Tathmini ya Sura ya 95 ya mwaka 1909 na Sheria

Nam. 96 ya mwaka 1949………………………………………..50

3.3.4Sheria ya Mipango Miji na Vijiji Nam. 85 ya mwaka 1955……54

3.3.5Sheria ya Fukwe Nam. 105 ya mwaka 1956…………………...54

3.3.6 Sheria ya kumtambua na kumthibitisha mwenye Haki ya Kumiliki

Matumizi ya Ardhi Nam 8 mwaka 1990………………………55

3.3.7 Sheria ya Upimaji Nam.9 ya mwaka 1990……………………..56

3.3.8 Sheria ya Usajili wa Ardhi Nam. 10 ya mwaka 1990………….57

3.3.9 Sheria ya Matumizi ya Ardhi Nam.12 ya mwaka 1992………59

3.3.10 Sheria ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1994………...61

3.3.11 Sheria ya Baraza (Mahkama)ya Ardhi Nam. 7 ya mwaka 1994…..62

3.3.12 The LandTenure(Amendment) Act No.15of 2003……………65

3.3.13 Sheria ya Kondominio Nam. 10 ya mwaka 2010……………..65

3.3.14 Sheria ya Usajili Wathamini Nam. 5 ya mwaka 2015………..66

3.3.15 Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015……..67

3.3.16 Sheria ya ZIPA…………………………………………….69

3.3.17 Sheria ya Maji Nam. 4 ya mwaka 2006………………………69

3.3.18 Sheria ya Mafuta na Gesi (The oil and Gas (Upsstream) Act)

Nam. 6 ya mwaka 2016……………………………........70

3.3.19 Sheria ya Mazingira Nam. 3 ya mwaka 2015………………...71

3.3.20 Sheria ya Misitu Nam. 10 ya mwaka 1996…………………...71

3.3.21 Sheria ya Barabara Nam. 7 ya mwaka 2003…………………72

SURA YA NNE

4.0 **MAONI YA WADAU…………………………………………73**

4.1 Utangulizi…………………………………………………….73

4.2 Maoni ya Wadau……………………………………………..73

4.2.1 Maoni ya Kisheria……………………………………………74

4.2.2 Maoni ya Kiutawala…………………………......................79

4.2.3 Maeneo mengine……………………………………………………..87

SURAYA TANO

5.0 **MIKATABA NA UZOEFU………………………………………91**

5.1 Utangulizi…………………………………………………………..91

5.2 Mikataba ya Kimataifa na Kikanda Pamoja na Uzoefu

wa Nchi nyengine………………………………………………91

5.2.1 Mkataba wa Kimataifa wa Haki za Binaadamu "The Universal

Declaration of Human Right, 1948"……………………………..91

5.2.2 Mkataba waKimataifa juu ya Kutokomeza Aina zote za

Ubaguzi wa rangi (International Convention on the Elimination

of All Forms of Racial Discrimination)………………………….92

5.2.3Mikataba mengine………………………………………………92

5.3 KIKANDA……………………………………………………...94

5.3.1 Mwongozo kwa Nchi za Kiafrika "Africa Charter"……………94

5.4 UZOEFU WA NCHI NYENGINE……………………………95

5.4.1 KISIWA CHA MALDIEVES…………………………………96

5.4.2 KISIWA CHA SOLOMON…………………………………..103

5.4.3 VISIWA VYA TRINIDAD NA TOBAGO…………………..110

5.4.4 FIJI………………………………………………………………114

5.4.5 PERU……………………………………………………………118

5.4.6 ETHOPIA………………………………………………………..125

5.4.7 KISIWA CHA MAURITIUS…………………………………134

5.4.8 KENYA…………………………………………………………139

5.4.9 UGANDA……………………………………………………….144

5.4.10 TANZANIA BARA…………………………………………148

5.4.11 MSUMBIJI…………………………………………………..161

5.4.12 RWANDA …………………………………………………..165

5.4.13 Hitimisho……………………………………………………175

Jadueli Nam.1 Uzoefu wanchi mbalimbali katika utatuzi wa migogoro ya Ardhi..178

SURA YA SITA

6.0 **MATOKEO YA UTAFITI……………………………………182**

6.1 Utangulizi…………………………………………………………182

6.2 Maeneo ya Utafiti…………………………………………………182

6.3 Njia zilizotumika kupata Taarifa……………………………..183

6.4 Sampuli……………………………………………………………183

Jadueli Nam. 2, Idadi wadau wote walioshirikishwa…………………184

Jadueli Nam. 3, Waadau wlioshirikishwa kwa upande wa Unguja…..184

Jadueli Nam. 4, Wadau walioshirikishwa kwa upande wa Pemba…...185

Chati Nam. 1 Mchanganuowa Wadau wote Kijinsia………………….185

Chati Nam. 2 Mchanganuo waWadau Kijinsia Unguja……………….185

Chati Nam. 3 Mchanganua wa Wadau Kijinsia Pemba………………..185

Chati Nam. 4 Asilimia ya Wasiriki kwa kiwango cha Elimu Zanzibar .186

Chati Nam. 5 Asilimia wa Washiriki kwa kiwango cha Elimu Unguja..186

Chati Nam. 6 Asilimia ya Washiriki kwa Kiwango cha Elimu Pemba..187

Chati Nam. 7 Asilimia ya Washiriki kwa makundi ya Umri Zanzibar…187

Chati Nam. 8 Asilimia ya Washiriki kwa Makundi ya Umri Unguja…..188

Chati Nam. 9 Asilimia ya Washiriki kwa makundi ya Umri Pemba……189

6.5 Vikwazo vya utafiti……………………………………………………190

6.6 Yaliyojitokeza…………………………………………………………191

SURA YA SABA

7.0 **MAPENDEKEZO YA TUME NA HITIMISHO………………200**

7.1 Utangulizi……………………………………………………………..200

7.2 Mapendekezo ya Kisera…………………………………………….200

7.3 Mapendekezo ya Kisheria…………………………………………201

7.4 Mapendekezo ya Kikanuni…………………………………………202

7.5 Mapendekezo ya Kimuundo………………………………………..205

7.6 Mapendekezo ya Kiutendaji………………………………………..207

7.7 Mapendekezo ya Jumla……………………………………………210

7.8 Hitimisho………………………………………………………...212

MAREJEO…………………………………………………………217

SHUKRANI

Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi ni eneo muhimu kwa maendeleo ya nchi, ingawa kwa Zanzibar eneo hili limekumbwa na changamoto za uwepo wa migogoro mingi, ya muda mrefu na migogoro ambayo haimaliziki. Kutokana na udogo wa visiwa vya Zanzibar kuna haja ya kutafuta njia za utatuzi wa migogoro hiyo. Tume ya Kurekebisha Sheria Zanzibar imefanya itafiti wa kujua chanzo, sababu za kuwepo migogoro ya ardhi na kupendekeza njia za kutatua migogoro hiyo.

Shukrani za dhati kwa Mhe. Rais wa Zanzibar na Mwenyekiti wa Baraza la Mapinduzi kwa nia yake thabiti ya kutaka kumalizwa Migogoro ya Ardhi na kutaka kuwepo njia za kuzuia Migogoro ya baadae. Maelekezo yake katika suala hili katika taasisi mbali mbali yameifanya Tume kutafiti Vyanzo, sababu za Migogoro na Kupendekezi njia za Utatuzi.

Shukrani za pekee ziende kwa Makamishna wa Tume kwa michango na miongozo yao katika kukamilisha kazi hii. Katibu wa Tume Nd. Mussa Kombo Bakari kwa kuongoza zoezi la utafiti huu mdogo na kufanya uchambuzi yakinifu.

Kipekee, napenda kumshukuru Nd. Makame Pandu Juma, Dr. Yahya Khamis Hamad , Nd. Ali Juma Ali, Watendaji wa Serikali na wadau wote walioshiriki katika kutoa maoni yao ambayo yamesaidia kukamilisha Ripoti hii.

Shukrani za dhati kwa Nd. Sabra Mahmoud Iddi, na Nd. Khamis Ali Jaku, kwa mchango wao katika kutafiti na kufanikisha kazi hii.

Uzoefu na changamoto zilizoelezwa katika usimamizi wa migogoro ya ardhi vimeisaidia sana Tume kuweka misingi ya Mapendekezo ya njia ya kutatua migogoro ya ardhi kwa upande wa Zanzibar.

VIFUPISHO VYA MANENO

ADR	Alternative Dispure Resolution
AG	Attorney General
ALTA	Agricultural Landlord and Tenant Act
BLW	Baraza la Wawakilishi
CCM	Chama cha Mapinduzi
CEDAW	The Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women
CLAC	Customary Land Appeal Court
DSPICAR	Department of Regularization and Agricultural Property and Rural Cadastre
EEZ	*Exclusive Economic Zone*
FDRE	Federal Democratic Republic of Ethiopia
FINNIDA	Finnish International Development Agency
HRC	The Human Rights Committee
ICCPR	International Covenant on Civil and Political Rights
ICERD	The International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination
ITLOS	The *International Tribunal for the Law of the Sea*
ICJ	The *International Court of Justice*
LAVIMS	Land Administration Valuation and Information Management System
LTRP	Land Tenure Regularization Program
LAIS	Land Administration Information System
MLHUD	*Ministry* of Lands, Housing & Urban Development

NLP	National Land Policy
MEF	Ministry of Economy and Finance
MINAGRI	Ministry of Agriculture and Irrigation
MLHUD	The Ministry of Lands, Housing and Urban Development
MEF	Ministry of Economy and Finance
MLSA	Maldives Land Survey Authority
NLP	National Land Policy
NLTA	Native Land Trust Act
PIN	Personal Identification Number
RNRA	Rwanda Natural Resources Authority
SNNPRS	Southern Nations, Nationalities, and Peoples' Region Ethiopia
SPILL	Strategic Plan for the Implementation of Land Laws
UDHR	The Universal Declaration of Human Right
UNCLOS	The United Nations Convention on the Law of the Sea
UN	United Nations
UNCED	The United Nations Conference on Environment and Development
ZILEM	Zanzibar Integrated Land and Environmental Management
ZIPA	Zanzibar Investment Promotion Agency

SERA

Sera ya Ardhi ya mwaka 2018

Sera ya Utawala Bora ya mwaka 2011

Sera ya Misitu ya mwaka 1999

Sera ya Maji ya mwaka 2004

Sera ya Kilimo ya mwaka 2002

Sera ya Utalii ya mwaka 2017

Sera ya Uendeshaji ya Benki ya Dunia (OP / BP 4.12)

SHERIA ZA ZANZIBAR

Katiba ya Zanzibar ya mwaka 1984

Sheria ya Upatikanaji/Utwaaji wa Ardhi sura ya 95 ya mwaka 1909.

Sheria ya Uchukuaji Ardhi (Tathmini ya Fidia) ya mwaka 1949

Sheria ya Fukwe Nam. 105 ya mwaka 1956

Sheria ya Upimaji Nam. 9 ya mwaka 1990;

Sheria ya Kumtambua na Kumthibitisha Mwenye Haki ya Kumiliki Matumizi ya Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1990;

Sheria ya Usajili wa Ardhi Nam. 10 ya mwaka 1990;

Sheria ya Matumizi ya Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992;

Sheria ya Baraza (Mahkama) ya Ardhi Nam. 7 ya mwaka 1994;

Sheria ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1994;

Sheria ya Kondominio Nam. 10 ya mwaka 2010;

Sheria ya Usajili Wathamini Nam. 5 ya mwaka 2015;

Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015.

Sheria ya ZIPA Nam. 14 ya mwaka 2018,

Sheria ya Maji Nam. 4 ya mwaka 2006

Sheria ya Mafuta na Gesi (The Oil And Gas (Upstream) Act) Nam. 6 ya mwaka 2016

Sheria ya Mazingira Nam. 3 ya mwaka 2015

Sheria ya misitu Nam. 10 ya mwaka 1996

Sheria ya Barabara Nam. 7 ya mwaka 2003

KANUNI

Kanuni za Kudhibiti Ardhi Nam. 38 ya mwaka 2015;

Kanuni za Kodi ya Ardhi Nam. 50 ya mwaka 2007;

Kanuni za Bodi ya Upimaji Nam. 58 ya mwaka 2007;

Kanuni ya Upimaji Nam. 60 ya mwaka 2007;

Kanuni ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 70 ya mwaka 2011;

Kanuni za Ada za Usajili Ardhi Nam. 159 ya mwaka 2015;

Kanuni za Kudhibiti Matumizi ya Ardhi kwa ajili ya Uwekezaji nam. 87 ya mwaka 2006

Kanuni ya Malipo ya Ufunguaji Madai katika Mahkama ya Ardhi Nam. 80 ya mwaka 2016;

Kanuni ya Udhibiti wa Matumizi ya Ardhi kwa Wawekezaji Nam. 48 ya mwaka 2006;

Kanuni ya Baraza la Ardhi Nam. 24 ya mwaka 2006;

TANZANIA BARA

Katiba ya Jamuhuri ya Muungano wa Tanzania ya mwaka 1977

Land Acquisition Act (Cap 118)

Land Act (Cap 113 Nam. 4 ya mwaka 1999,

Land Registration Act (Cap 334)

Land Survey Act (Cap 324)

Land Use P;lanning Nam. 6 ya mwaka 2007

Law of Limitation Act Nam. 20 ya mwaka 1971 (Cap 89)

Unit Titles Act Nam. 16 ya mwaka 2008,

Urban Planning Act Nam. 8 ya mwaka 2007

The Courts (Land Disputes Settlements) Act, 2002

The Freehold Titles (Conversion) and Government Leases Act (Cap 393)

The Land Acquisition Act (Cap 118)

The Land Disputes Courts Act (Cap 216)

The Land Registration Act (Cap 334)

The Rural Farmlands (Acquisition and Regrant) Act (Cap 22)

The Urban Leaseholds (Acquisition and Regrant) Act (Cap 62)

The Village Land Act Nam. 5 ya mwaka 1999 (Cap 114)

Valuation and Valuers Registration Act Nam. 7 ya mwaka 2016

The Ward Tribunals Act (Cap 206)

Sheria ya Leseni ya Tanzania Bara 324 y7a mwaka 1997

SHERIA ZA NCHI MBALIMBALI

RWANDA

Katiba ya Jamhuri ya Rwanda ya 04/06/2003

Sheria ya Ardhi Nam. 43 ya mwaka 2013

Amri Namba 001 ya mwaka 2008

Sheria ya Urithi The *Law* No. 22/*1999*

Amri nyengine ni Amri Nam. 002 ya mwaka 2008

Organic Law No 31/2006

Amri ya Upimaji Ardhi ya mwaka 1912

Amri ya Kutengwa kwa Ardhi ya mwaka 1935

Amri Kuu N° 032-2008 (Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda)

MALDIEVES

Sheria ya Ardhi Namba 1 ya mwaka 2002 Maldieves

SOLOMON

Land and Titles Act Cap 133

Sheria ya Mila ya Ardhi ya Kumbukumbu (Cap 132)

Local Courts Act Cap 19

TRINIDAD AND TOBAGO

State Land (Regularization of Tenure) Act- C. 57:01

Town and Country Planning Act- C 35:01

Valuation of Land Act- C 58:03

Land Law and Conveyancing Act- Cap 56:01(No. 20/81)

Condominiums Act- No. 23/81

The Registration of Titles to Land Act"- No. 16/2000

Land Acquisition Act- Cap. 58:01

Land Surveyors Act- No. 33/96

The Land Adjudication Act- Act No. 14 of 2000

The Land Tribunal Act- No. 9 /2018

Sheria ya Upimaji ya Trinidad na Tobago ya mwaka 2016

FIJI

Agricultural Landlord and Tenant Act" (Cap 270)

Sheria ya Dhamana ya Ardhi Asilia "Native Land Trust Act" (Cap 134) (NLTA)

PERU

Law on indigenous communities and agrarian development of the forest and forest border regions [Peru]] [1978] Nam. 22175 ya mwaka 1978-

GOP Peasant Communities *Law 24656,* Nam. 24656 ya 1987

Amri ya Sheria Nam.1202 ya mwaka 2015

Amri ya Kisheria Nam. 653 ya mwaka 1991

ETHIOPIA

Katiba ya Shirikisho la Jamhuri ya Kidemokrasia ya Ethiopia (FDRE)1995-

Tangazo La Shirikisho la Utawala wa Ardhi Vijijini Nam. 89/1997-

Ardhi Vijijini na Matumizi Nam. 456/2005

Tangazo la Fidia, Proc. Nam. 455/2005

Malipo ya Fidia na Uhamisho wa Watu Waliohamishwa Makazi Tangazo Namba 1161/2019

Mpango wa Usajili wa Ardhi Vijijini- Tangazo la Utawala wa Ardhi Vijijini na 456/2005

MAURITIUS

Sheria ya Utambuzi ya Mauritius sura ya 8 ya mwaka 2013

Removal of Sand Act PL4/479

The Land Acquisition Act (Act 54 of 1973)

The State Lands Act- RL 2/183 1982

(Crown Lands Act -RL 21183-21 March 1874)

The Cadastrial Survey Act ya mwaka 2011

The Land Surveyors Act Nam. 22 ya mwaka 2011

The Removal of Sand Act -PL4/479

The Town and Country Planning Act Nam. 6 of 1954

Sheria ya Utambuzi ya Mauritius sura ya 8 ya mwaka 2013

The Agricultural Landlord and Tenant Act. Cap. 270

KENYA

The Government Lands Act Chapter 280

The Land Act, 2012 No. 6 Of 2012

The Community Land Act No. 27 of 2016

The National Land Commission Act No 5 of 2012

Land Registration Act, 2012

Land Adjudication Act (Cap. 284)

Land Consolidation Act (Cap. 283)

Land Control Act (Cap. 302)", "Survey Act (Cap. 299)

Land Registration Act, No. 3 of 2012

The Land Act No 6 of 2012

rusts of Land Act (Cap. 290)

Valuation Rating Act (Cap. 233)

Valuers Act (Cap. 532)

UGANDA

Katiba ya Uganda ya mwaka 1995

The Land Act, Cap 227 of 2010

The Land Acquisition Act, Cap 226

The Registration of Titles Act, Cap 230

The Survey Act, Cap 232

MSUMBIJI

Sheria ya Ardhi Nam. 19 ya mwaka 1997, Lei de Terras, Lei No 19/1997

NCHI NYENGINE

Land Act No 8 of 2010 Lesotho

Communal Land Reform Act 2002 (Act No. 5 of 2002) Namibia

Lands Act 1995 (No. 29 of 1995 Zambia

Tribal Land Act 1968 (32:02) Botswana

Customary Land Act 19/2016 Malawi

Land Proclamation 58/1994 Eritrea

Rural Land Code 1993 Niger

MIKATABA YA KIMATAIFA

UNITED NATIONS. 1948. Universal Declaration of Human Rights. General Assembly, resolution 217 A (III), Paris, 10 December. Available at: http://www.un.org/en/documents/udhr/

International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination. General Assembly, resolution 2106 (XX), 21 December. Available at: http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx

UN 1979. The Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women. General Assembly, resolution 34/180, 18 December. Available at: http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/

1994b. Human Rights Committee (HRC). General Comment No. 23: the rights of minorities (Art. 27), UN Doc. CCPR/C/21/Rev.1/Add.5. Available at: http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/0/fb7fb12c2fb8bb21c12563ed004df111

INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION. 1989. Convention No. 169 on the Rights of Indigenous and Tribal Peoples. Geneva, 76th ILC session, 27 Junho. Available at: http://www.ilo.org/indigenous/Conventions/no169/lang–en/index.htm

AFRICAN COMISSION ON HUMAN AND PEOPLES' RIGHTS. 2003. Protocol to the African Charter on Human and Peoples' Rights. Available at: http://www.achpr.org/instruments/women-protocol/

Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards of 1958

Convention on settlement of investment disputes between states and Nationals of other states of 1965

Multilateral Investment Guarantee Agency of 1985, https://www.miga.org/sites/default/files/archive/Documents/MIGA%20Convention%20February%202016.pdf

Treaty for establishment of the East African Community: https://www.eacj.org/?page_id=33

MUHTASARI

Ardhi ni maliasili muhimu kwa shughuli za binadamu. Eneo la ardhi la Unguja ni kilomita za mraba 1,660 na ile ya kisiwa cha Pemba ni 984 kilomita za mraba. Tafiti zinaonesha kwamba kwa Zanzibar ongezeko la mahitaji ya ardhi limesababishwa na kuongezeka kwa shughuli za kiuchumi, mahitaji ya maeneo ya uwekezaji, ongezeko la idadi ya watu kulikopelekea kupungua kwa uzalishaji wa mazao, uharibifu wa ardhi za kilimo; na kuongezeka kwa ugombaniaji wa ardhi katika jamii, na hivyo kusababisha migogoro mbalimbali ya ardhi.

Katika miaka ya 1990, Zanzibar ilipitia mageuzi makubwa ya matumizi ya ardhi katika nyanja mbalimbali, zikiwemo ukuaji wa uchumi, kutokomeza umasikini, uendelevu wa mazingira, na kutenga ardhi kwa ajili ya uwekezaji pamoja na kupunguza unyang'anyi wa ardhi kwa wananchi wanyonge. Sheria mbalimbali zilitungwa ikiwemo:

(a) Sheria ya Upimaji Nam. 9 ya mwaka 1990;
(b) Sheria ya Kumtambua na Kumthibitisha Mwenye Haki ya Kumiliki Matumizi ya Ardhi Nam. 8 yamwaka 1990;
(c) Sheria ya Usajili wa Ardhi Nam. 10 ya mwaka 1990;
(d) Sheria ya haki ya matumizi ya Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992;
(e) Sheria ya Baraza (Mahkama) yaArdhi Nam. 7 ya mwaka 1994;
(f) Sheria ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1994;

Baada ya utekelezaji wa Sheria hizi ilionekana kuna haja ya kutungwa sheria nyengine zitakazoimarisha usimamizi katika sekta ya ardhi ambapo kuanzia mwaka 2010 sheria nyengine zilitungwa ambazo ni:

(a) Sheria ya Kondominio Nam. 10 ya mwaka 2010;

(b) Sheria ya Usajili Wathamini Nam. 5 ya mwaka 2015;

(c) Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015.

Sera ya Taifa ya Ardhi na sheria za ardhi kwa pamoja zinaainisha ardhi ya Zanzibar ni mali ya Umma, pamoja na kuainisha ardhi iliyotengwa kwa ajili ya hifadhi za misitu, hifadhi za taifa, maji, shughuli za kilimo, huduma za umma, na barabara kuu. Haki ya Matumizi ya ardhi kisheria inatambuliwa na imewekewa taratibu chini ya sheria ya matumizi ya ardhi.

Mabadiliko ya matumizi ya ardhi na migogoro ya ardhi imejitokeza katika maeneo makubwa ya mijini, na vijijini, maeneo yenye mahitaji makubwa ya ardhi kwa ajili ya uwekezaji, na maeneo ambayo ardhi yake ina thamani kubwa kwa mujibu wa mahitaji na thamani ya soko na kupelekea kufanyika mapitio ya Sera ya Ardhi ya mwaka 2018.

Ili kuondokana na changamoto hizo, Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar iliweka miradi mbalimbali katika sekta ya ardhi kupitia fedha za wafadhili na fedha za ndani, kwa lengo la kuwa na usimamizi mzuri wa ardhi, uwekaji wa kumbukumbu, mipango miji na vijiji na upatikanaji wa ardhi kwa wananchi wote, miradi ya ZILEM, SMOLE ilihisika na kazi hiyo.

Mbali ya juhudi zote hizo migogoro ya ardhi imeongezeka kwa kiasi kikubwa kufuatia ongezeko la watuna ongezeko la thamani ya ardhi, migogoro hii imekuwa ni ya muda mrefu na mingi haimalizi utatuzi wake hadi wadai kufariki au kutokuwa na nguvu ya kufuatilia haki zao.

Utaratibu wa utatuzi umekuwa ukifanywa na taasisi nyingi tokea ngazi za Masheha, Wilaya, Mikoa, Wizara na Mahkama ya Ardhi.

Ili kujua vyanzo vikuu na njia za utatuzi wa migogoro hiyo Utafiti huu ulifanya mapitio ya rejea mbalimbali ikiwemo vitabu, Mikataba ya Kimataifa, uzoefu wa nchi mbalimbali na wadau wa ardhi. Utafiti ulihusisha watendaji wa Wizara ya Ardhi na Makaazi na taasisi za Serikali kama Kamisheni ya Wakfu, Mahakimu wa Mahkama ya Ardhi, Wanasheria wa Serikali na Binafsi, Masheha, Madiwani, Wakuu wa Wilaya, Wananchi wa kawaida, Asasi za Kiraia, Waandishi wa habari na wadau wengineo. Uzoefu wa nchi kama Ethiopia, Solomon, Fiji, Trinidad na Tobago, Tanzania Bara, Rwanda, Kenya, Msumbiji, Peru na Unganda umezingatiwa pamoja na mapitio ya Sheria zote za Ardhi na Sheria zinazohusiana ikiwemo Sheria ya Mafuta na Gesi, Sheria ya Mazingira, Sheria ya Maji, Sheria ya Kilimo, Sheria ya Misitu, Sheria ya ZIPA na Sheria ya barabara.

Utafiti huu ulizingatia uzoefu wa masuala ya utendaji na kubainisha mwingiliano wa majukumu ya kiutendaji kati ya Taasisi zilizopo, watendaji na wahusika wakuu kwa kuweka uwazi zaidi mamlaka ya taasisi hizo. Utafiti unaonesha ufanisi wa mifumo ya kisheria katika ngazi zote katika kutatua migogoro ya ardhikwa ufanisi, ingawa kuna tatizo la ufahamu, elimu na utekelezaji wa sheria.

Ushiriki wa masheha na viongozi wa ngazi za Wilaya na Mikoa umebainishwa pamoja na usaidizi wao katika upatanishi wa mfumo wa makubaliano (ADR), ingawa hakuna uwazi katika mipaka ya taasisi hizi na uhusiano wa taasisi katika utatuzi wa migogoro ambao unaweza kutumika katika ushahidi wa kisheria.

Matokeo ya utafiti yanasisitiza haja ya kutatua migogoro kupitia mabaraza ya kisheria;kuimarisha uwezo wa watendaji na kuweka miongozo na taratibu za usuluhishi; pamoja na kuchambua vielelezo vya ushahidi; kurasimishamwingiliano na mahusiano hadi kufikia Mahakama kuu ili kuzifanya taasisi zote zinazohusika kuwa na ufanisi zaidi na kushughulikia masuala yamigogoro.

Hati ya matumizi ya ardhi ni moja ya malengo ya Sera ya Ardhi Zanzibar; hata hivyo, haki hii ina changamoto nyingi, ambapo wananchi wengi hawajapatiwa haki ya matumizi ya ardhi, kuna uvamizi wa maeneo ya ardhi za Serikali, kutokutambuliwa maeneo ya ardhi ya Serikali, kuvamiwa maeneo ya eka, kutoluwekwa wazi mipaka baina ya mtu na mtu, sehemu za uwekezaji na hivyo kusababisha migogoro ya mara kwa mara ya ardhi. Uhamasishaji upimaji na utoaji wa Hati za matumizi ya ardhi kwa jamii inaweza kuzuia migogoro ya ardhi.

Zaidi ya hayo, ili kuepusha migogoro ya ardhi na kuhakikisha ardhi inatumika kwa madhumuni yanayofaa, mipango ya matumizi ya ardhi kama vile kilimo na ufugaji, uwekezaji, huduma muhimu kama maeneo ya skuli, soko, barabara, makaburi, zahanati, na viwanja vya michezo inahitaji kutekelezwa kikamilifu.

Kutokana na matokeo ya utafiti, ni wazi kuwa moja ya sababu kuu zinazochangia ongezeko la migogoro ya ardhi ni kutokufanya kaiz vizuri kwa mifumo ya usimamizi wa ardhi iliyopo, kutokutoa suluhisho na majibu ya changamoto zinazowakabili wananchi katika ardhi, na kutofanyika uthamini wa ardhi kwa njia ambayo ingeongeza ufanisi na usalama.

Maadili katika usimamizi wa masuala ya ardhi ni eneo jengine lililobainishwa na kuelezwa na wadau kuwa linaongeza mazingira mabaya ya upatikanaji wa ardhi katika makundi mbalimbali nakunatawaliwa na rushwa,muhali, kujuana na ubinafsi.

Mapitio ya fasihi na sheria za nchi mbalimbali yamebainisha kwamba mikutano ya mashauriano na mijadala iliyofanywa katika nchi hizo yamesaidia katika utatuzi wa migogoro ili kudhibiti na kutekeleza matumizi endelevu yamaliasili. Kutokana na majadiliano hayo suala la utatuzi wa migogoro linapaswa lianzie hatua za Wilaya au maeneo husika (kwa baadhi ya migogoro ambayo haina ugumu mkubwa wa kuitatua) kabla ya kuwasilishwa Mahkama ya Ardhi.

Udhaifu wa taasisi na kutokutekelezwa kwa ufanisi katika sera/sheria za usimamizi katika ngazi za chini umezua migogoro zaidi kwa wananchi kutokana na kubariki hati nyingi katika eneo moja, kutokutoa maelezo ya migogoro, kutokutambuliwa maeneo ya Serikali, kutokusimamiwa utaratibu wa ardhi za eka, kutohifadhiwa sehemu za historia na ardhi za maweni, kukosa elimu kwa baadhi ya watendaji, watendaji kutokwenda sehemu za matukio, kutokuwekwa wazi utaratibu wa utoaji wa fidia, kutokubainishwa wazi gharama za uhaulishaji, na kutokubainisha matumizi endelevu ya rasilimali hii. Ushiriki zaidi wa jamii katika usimamizi wa rasilimali ya ardhi utasaidia kupunguza migogoro iliyopo na kupunguza migogoro inayotokana na ushindani.

Kwa kumalizia, ripoti imetoa mapendekezo ya marekebisho ya baadhi ya vifungu vya sheria, kufanywa tathmini ya mfumo wa usimamizi wa migogoro, kutolewa elimu kwa wananchi na kuimarishwa eneo la usimamizi na utawala wa masuala ya Ardhi.

SURA YA KWANZA

1.0 UTANGULIZI

1.1 Utangulizi

Maliasili yoyote ikiwemo ardhi na vilivyomo havina shaka kuwa ni maeneo muhimu katika maisha ya kila siku na hasa ikizingatiwa nchi nyingi za Afrika zina ardhi yenye rutuba, maliasili na madini katika ardhi zinazomilikiwa,[1] na hivyo kuleta mahitaji makubwa ya ardhi.[2]

Mahitaji ya kiuchumi, thamani ya ardhi, uwezo wa kuzalisha kwa kila ardhi, matumizi ya jamii na taifa kwa ujumla yanahitaji ardhi na hivyo kusababisha kuwepo kwa migogoro ya ardhi.[3]Katika nchi zinazoendelea na zilizoendelea kuna mahitaji makubwa ya ardhi. Maendeleo ya kiuchumi yanapelekea watu wengi kuhitaji kumiliki ardhi na kusababisha migogoro ya ardhi, ushindani katika ardhi, umiliki wa maliasili, haja ya kuendeleza ardhi, na mapungufu katika usimamizi wa ardhi.

1.2 Mamlaka

Tume ya Kurekebisha Sheria ya Zanzibar imeundwa na Sheria ya Tume ya Kurekebisha Sheria ya Zanzibar, Nam. 16 ya mwaka 1986. Kifungu cha 4 (1) cha Sheria kinaipa mamlaka Tume kuzifanyia mapitio Sheria zote za Zanzibar kwa nia ya kuzirekebisha ili ziende sambamba na maendeleo na mabadiliko ya kiuchumi na kijamii.

---

[1] Polterovich, V., Popou, V., & Tonis, A. (2010) "Resource abundance: A curse or blessing?" DESA Working Paper, 92. ST/ESA/2010/DWP/93.

[2] Yamano, T., & Deininger, K. (2006) "Land conflict in Kenya: cause, impacts, and resolutions."FASID Discussion Paper (The World Bank, December, 2005), 1(4).

[3] Mark Boafo-Anang, Emmanuel Offei AKROFI2, Forster Junior SHITSI (2021) "Land Disputes and Conflicting Land-Court Judgement in Ghana Perspectives of Regulatory Stakeholders," African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences ISSN: 2657-2664, Vol.4 Issue 3 (May 2021), p. 332

Mamlaka ya Tume ya kufanya mapitio ya sheria yanatokana na misingi mitatu ya sheria. Tume inaweza kufanya mapitio ya Sheria ikiona ipo haja ya kufanya hivyo au kwa maelekezo ya Waziri anaehusika na mambo ya sheria au Mwanasheria Mkuu wa Zanzibar (AG). Kutokana na mamlaka iliyopewa kwenye Sheria, na katika kutekeleza majukumu yake ya msingi, Tume, katika Ripoti hii imeangalia sheria zinazosimamia masuala ya ardhi na sababu zinazopelekea migogoro ya ardhi Zanzibar.

Tume ya Kurekebisha Sheria ya Zanzibar, katika juhudi zake za pamoja, na kama chombo kilichopewa mamlaka ya kutafiti na kupitia sheria za Zanzibar, imefanya mapitio haya kwa madhumuni ya kutambua changamoto na mapungufu yake na kupendekeza njia na suluhisho za kutatua matatizo ya migogoro ya ardhi ili kuimarisha matumizi ya Sheria za ardhi.

1.3 Historia

Kabla ya kuja kwa ukoloni, ardhi ilikuwa inamilikiwa na jamii, ambapo kila mtu wa ukoo au mwanachama wa kijiji alikuwa na haki sawa za kutumia ardhi hiyo. Wakati mwanakijiji yeyote alipoamua kusafisha kipande cha ardhi (msitu) kwa ajili ya kuanzisha kilimo, basi umiliki wa ardhi hiyo huendela kuwa ni wa kijamii lakini mtu huyo hupewa haki ya matumizi wakati anapootesha mazao yake hayo.[4]Haki za kutumia ardhi zilidhibitiwa na mabaraza ya wazee ambayo pia yalikuwa yanasimamia masuala ya usuluhishaji wa migogoro ya matumizi ya

[4] Garth A. Myers Garth Andrew Myers HUMAN SETTLEMENT DEVELOPMENT – Vol. I -Planning the Sustainable City: A Political Ecology `of Urban Growth in Zanzibar PLANNING THE SUSTAINABLE CITY: A POLITICAL ECOLOGY OF URBAN GROWTH IN ZANZIBAR Encyclopedia of Life Support Systems (EOLSS) 311 https://www.eolss.net/sample-chapters/C14/E1-18-02-01.pdf ukurasa wa 88.

ardhi.[5] Katika mazingira haya hakukuwepo tatizo kubwa la kutokea kwa migogoro ya ardhi kwenye jamii kwa vile ardhi ilikuwa inamilikiwa na kutumika kwa maslahi na manufaa ya wanajamii kwa ujumla wao.

Katika tamaduni nyingi za Kiafrika, ardhi ni zaidi ya bidhaa, na maana muhimu kwa maana ya roho za mababu, mshikamano wa jamii, na usalama wa maisha,[6] licha ya uzoefu mwingi wa kukatisha tamaa na programu za mapema zilizolenga kubadilisha mila ya Kiafrika za umiliki wa haki na uhuru.[7]

Mtazamo mpya wa masoko ya ardhi umeonesha shinikizo la idadi ya watu na ardhi na masoko ya ardhi yasiyo rasmi yalikuwa yakibadilika katika mazingira ya vijijini, na ununuzi wa ardhi.[8] Ushahidi wa asili ya moja kwa moja katika masoko unapatikana Zimbabwe, ambapo ugawaji wa shamba kwa walowezi katika miaka ya 1980 ulipelekea kuimarika mapato yote kwa jumla na kuleta usawa.[9]
Kiwango cha mashamba ya kibiashara barani Afrika mara nyingi yamekuwa na msaada wa huduma ambazo hazifurahiwi na wakulima.[10]Sheria inaweza kutoa mali ya kibinafsi, lakini taasisi rasmi za serikali haziwezi kuithibitisha aina za umiliki.[11]

---

[5]Ibid ukurasa wa 78.
[6] Christian Lund, Rie Odgaard and Espen Sjaastad, Land Rights and Land Conflicts in Africa: A review of issues and experiences, Danish Institute For International Studies, https://pure.diis.dk/ws/files/68278/Land_rights_and_land_conflicts_in_Africa_a_review_of_issues_and_experiences.pdf ukurasa 22
[7] Shipton, Parker (1989a) "How Private Property Emerges in Africa - Directed and Undirected Land Tenure Reforms in Densely Settled Areas South of the Sahara" Boston, Harvard University (HIID & Dept. of Anthropology).
[8] Benjaminsen, T. A. and C. Lund (2003) "Formalisation and Informalisation of Land and Water Rights in Africa:" An Introduction, in Benjaminsen, T. A. and C. Lund: Securing Land Rights in Africa. Frank Cass. London, ukurasa wa 1 hadi 10.
[9] Kinsey, B. H. (1999). 'Land Reform, Growth and Equity: Emerging Evidence from Zimbabwe's Resettlement Programme'. Journal of Development Studies, Vol. 2, 173-196.
[10] Binswanger, H.P., Deininger, K. and G. Feder (1995) "Power, Distortions and Reform in Agricultural Land Markets" in J. Berman and T.N. Srinivasan (ed.) 'Handbook of Development Economics' Vol. 3B, Amsterdam, North-Holland
[11] Lund, Christian (1997) "Land tenure disputes and state, community and local law in Burkina Faso". IIED Dryland Networks Programme Issue Paper no. 70.

1.4 Historia Zanzibar

Zanzibar ina visiwa viwili vikubwa, Unguja na Pemba, pamoja na visiwa vidogo vidogo vinavyoishi watu na visivyoishi watu. Zanzibar ipo karibu kilomita za mraba 30 kutoka bara pwani ya Afrika Mashariki. Eneo la ardhi la Unguja ni kilomita za mraba 1,660 na ile ya kisiwa cha Pemba ni 984 kilomita za mraba,[12] na katika masuala ya ardhi sheria ya Zanzibar zina mifumo ya kiutawala na kitaasisi.[13]

Wakati wa ukoloni, mabadiliko ya taasisi za utawala wa ardhi yalianzishwa ili kutumikia maslahi ya Serikali. Wakoloni wa Uingereza walianzisha Idara ya Utafiti ambayo ilikuwa shirika pekee linalohusika na utawala wa ardhi. Wakati wao, walianzisha sheria ili kutumika maslahi yao.

Mnamo mwaka 1840, Seyyid Said bin Sultan alihamisha mji mkuu wake kutoka Oman kuja Zanzibar na kuanza upanuzi zaidi wa mashamba yote ya mji wa Zanzibar na karafuu. Upanuzi wa mashamba ya karafuu kutoka miaka ya 1840 ulichangia mabadiliko katika mfumo wa umiliki wa ardhi na kupungua kwa kujitosheleza kwa Zanzibar katika uzalishaji wa mazao ya chakula.[14]

Historia inaonesha kuwa usimamizi wa ardhi ulianzishwa rasmi pale Waingereza walipoanzisha utawala wao hapa Zanzibar mnamo mwaka 1890. Mwanzoni mwa miaka ya 1900 walianzisha Kitengo cha Utafiti wa Ardhi katika Idara ya Kazi za Umma ili kusimamia shughuli za usimamizi wa ardhi nchini. Mwaka 1909, Serikali ilianzisha Sheria/Amri ya Umiliki Ardhi ya mwaka 1909 ilianzishwa ili

---

[12]Zanzibar Ofisi ya Mtakwimu Mkuu wa Serikali

[13] Salim Rashid ABDULLA "Institutional Developments in Land Administration in Zanzibar," United Republic of Tanzania, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2006/papers/ts22/ts22_02_abdulla_0289.pdf

[14]Ibid, Pg 77.

kupata ardhi kwa kutoa huduma kwa umma. huduma hizi ni pamoja na miundombinu, ustawi wa umma, na miradi mengine inayonufaisha jamii.[15]

Amri ya Upimaji Ardhi ya mwaka 1912 ilikuwa sheria ya kwanza kuanzishwa na kudhibiti ardhi pamoja na shughuli za uchunguzi nchini, Amri ya Kutengwa kwa Ardhi ya mwaka 1935 ilianzisha Bodi ya Kutenga Ardhi ili kudhibiti uhamishaji wa ardhi na mali kutoka kwa mtu mmoja kwenda kwa mwengine.[16] kuanzishwa kwa amri hiyo ilikuwa muhimu kwa sababu kulikuwa na hofu kwamba ikiwa utaratibu huo hutaruhusiwa kungekuwa na uwezekano kwamba sehemu yote au kubwa ya ardhi ingekuwa ni mali ya tabaka moja tu la Wahindi.[17]

Wakati wa ukoloni (1890-1964), katika nyakati mbalimbali, yalianzishwa mabadiliko ya kitaasisi kwenye utawala wa ardhi ili kutumikia maslahi ya Serikali na baadaye katika mwaka 1936 sheria mbalimbali zilizoanzishwa na Waingereza walianzisha Kitengo cha Upimaji ili kulinda maslahi yao.[18] Sheria zilizoanzishwa katika miaka ya 1900 ni pamoja na:Sheria za Kutwaa Ardhi ya mwaka 1909, ilianzishwa ili kuzichukua ardhi za wananchi ambazo zilionekana zinafaa kwa ajili ya matumizi ya utoaji wa huduma kwa umma. Huduma hizo ni pamoja na ujenzi wa miundombinu, ustawi wa jamii na miradi mengine, Sheria ya Upimaji Ardhi (1912) ilianzishwa ili kudhibiti shughuli za upimaji ardhi nchinina Sheria ya

---

[15] Ed Ferguson, "The Formation of Colonial Economy, 1915 -1945" in Abdul Sheriff and Ed Ferguson (eds.), Zanzibar Under Colonial Rule (London: James Currey, 1991), p. 36 – 7. Also see Abdallah Mkumbukwa, "Socio-economic Change and Malaria in Zanzibar, 1915 – 2000" (University of Dar es salaam, 2008), unpublished M.A. Dissertation

[16] Salim Rashid ABDULLA Land Administration in Zanzibar, United Republic of Tanzania, TS 22 - Governance and Land Administration 1/12 Salim Rashid Abdulla Institutional Developments in Land Administration in Zanzibar Shaping the Change XXIII FIG Congress Munich, Germany, October 8-13, 2006, ukurasa 2-4

[17] Salim *op cit*

[18] Abdul Sheriff, "The Spatial Dichotomy of Swahili Towns: The Case of Zanzibar in the nineteenth Century" in AZANIA: Journal of the British institute in Eastern Africa, Volume XXXVI-XXXVII 2001- 2002, (Nairobi: The British Institute in Eastern Africa), 2002, pp. 66-8 and Abdul Sheriff, "Introduction: A Materialist Approach to Zanzibar's History" in Abdul Sheriff and Ed Ferguson (eds.) Zanzibar Under Colonial Rule (London: James Currey, 1991), ukurasa wa 4.

Uhaulishaji Ardhi ya mwaka 1935 ilianzishwa ili kudhibiti uhaulishaji holela wa ardhi na mali kutoka kwa mtu mmoja kwenda kwa mwengine.

Baada ya Vita vya Pili ya dunia, masuala mapya ya usimamizi wa ardhi yalikuja hasa kutokana na hitaji la kuwa na miji na vijiji vilivyopangwa vizuri, kwa hivyo Serikali ilianzisha sheria ya Ardhi (Tathmini ya Fidia) Amri ya mwaka 1949: Amri hii ilianzishwa utaratibu wa fidia ili kuiwezesha ardhi ambayo ingeathiriwa katika kupanga shughuli za Serikali kulipwa fidia ipasavyo kulingana na maadili ya soko. Baadaye Agizo la Mipango ya Miji na Nchi lilianzishwa mwaka 1956 na mipaka ya Miji ya Zanzibar ulipangwa.[19]

Sheria ya Uchukuaji Ardhi (Tathmini ya Fidia) ya mwaka 1949 ilianzishwa ili kuweka utaratibu wa ulipaji fidia za ardhi ili kurahisisha katika shughuli za ulipaji huo kulingana na bei ya soko na Sheria ya Mipango Miji na Vijiji ya mwaka 1956 iliweka taratibu zinazofaa kufuatwa wakati wa kutoa mapendekezo ya mipango ya uanzishwaji wa miji maeneo ya mjini na vijijini.[20]

Kwa lengo la kuweka mazingira mazuri, Mapinduzi ya mwaka 1964 kwa Zanzibar yalichangia mchakato wa kubinafsisha umiliki, kwa kiwango ambacho mfumo wa umiliki wa kibinafsi umewekwa juu ya upatikanaji wa ardhi, mapinduzi yalikuwa tukio muhimu la maendeleo, ingawa majaribio ya Serikali kudhibiti matumizi ya ardhi kwa mgawanyo huu hayakuwa na ufanisi.[21] Kupitia mchakato wa

[19] Decree- Sura ya 96
[20]The Town and Country Planning Decree CAP 85.
[21] Anthropos 91.1996: 457-471 An Investigation of Land Tenure in Zanzibar Shamba Land Shambie Singe Source: Anthropos, 1996, Bd. 91, H. 4./6. (1996), ukurasa. 470

kubinafsisha umiliki wa ardhi na kuunda maeneo huru yaliyosajiliwa, Serikali imeondoa vizuizi vya ujamaa juu ya matumizi ya ardhi, uuzaji na maendeleo. [22]

Mara tu baada ya Mapinduzi ya mwaka 1964, Serikali ya Mapinduzi Zanzibar iliweka masuala ya utawala wa ardhi chini ya Wizara ya Kilimo na Mageuzi ya Ardhi. Sababu kuu ya muundo huu ilikuwa ni kugawanya ardhi kwa familia ambazo hazina ardhi ambazo zilinyang'anywa kutoka kwa wamiliki wake.[23]Kipindi cha Mapinduzi, kulikuwa na mabadiliko makubwa katika Mfumo wa Umiliki wa Ardhi Zanzibar. Amri ya Usambazaji (1966) ilitungwa ambayo ilimpa Rais uwezo wa kugawa ardhi kwa wasio na ardhi.[24] Kwa hivyo ardhi iliyotawaliwa iligawanywa kwa watu wasio na ardhi. Ardhi iliyosambazwa ilikuwa hasa kwa madhumuni ya kilimo. Baadaye mnamo mwaka 1969 Amri hiyo ilibadilishwa kwa lengo la kuimarisha ujenzi katika maeneo ya miji. [25]

Katika miaka ya 1980 hadi 1990, masuala ya usimamizi wa ardhi yalitawaliwa na sera za uchumi huria, ilionekana kuwa sheria za baada ya Mapinduzi kwa ujumla zilikuwa fupi na hazikutoa ufafanuzi kamili juu ya maelezo ya kina na yale ya kitaalam.[26] Kwa upande mwengine, sheria za zamani zilikuwa zimepitwa na wakati

---

[22] Glazier Jack 1985, Land and and the Uses of Tradition among the Mbeere of Kenya. Lanham: University Press of America.

[23]Salim Rashid ABDULLA Institutional Development in Land Administration in Zanzibar, ukurasa 4.

[24] Abdallah Rashid Mkumbukwa, "The History of Use and Conservation of Marine Resources in Zanzibar: Nineteenth Century to the Present," A Dissertation Submitted to the Bayreuth International Graduate School of African Studies (BIGSAS) at the University of Bayreuth in Partial Fulfilment of the Requirements for the Degree of a Doctor of Philosophy (African Historyukurasa wa 14

[25] Larson G. , Steimenov G. (1982) Land Information Systems and Land Control in Zanzibar, Department of Real Estate Planning The Royal Institute of Technology, Sweden 3

[26] Muhamad Hamdu Haji "The Threats of Land Resources Management Due to Increasing Rapid Population Growth in Zanzibar" International Journal of Academic Management Science Research (IJAMSR) ISSN: 2000-001X Vol. 3 Issue 4, April – 2019, ukurasa wa 1
https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig_2002/Ts8-5/TS8_5_ali_sulaiman.pdf

na haziwezi kukabiliana na mahitaji ya hatua za mageuzi ya ardhi na sera mpya za Serikali.[27]

Ongezeko la idadi ya watu katika visiwa vya Zanzibar katika miongo mitatu iliyopita limesababisha changamoto kubwa kwenye matumizi ya ardhi.[28]Wakati wa Mapinduzi Zanzibar inakisiwa kuwa na idadi ya watu 320,000 mwaka 1964 na ongezeko la watu limeongezeka kila baada ya muda ambapo mwaka 1988 idadi ya watu kwamujibu wa sensa ya watu na Makaazi ilifikia watu 640,000, Sensa ya mwaka 2002 idadi ilikuwa watu 954,000 na mwaka 2012 idadi ilifikia 1,370,000. Aidha makisio kwa mwaka 2022 makadirio ni watu 1,800,000.[29]

Ongezeko la idadi ya watu na kukua kwa shughuli za kiuchumi kumesababisha mahitaji makubwa ya makazi, kilimo na maendeleo mengine ya miundombinu ambayo yalikuwa na athari kwa rasilimali ya ardhi, na kutishia uwezo wa kuhimili shughuli hizo na kinga ya rasilimali ardhi kutokana na kukua kwa shughuli za kiuchumi kama vile kilimo, uwekezaji, ma maendeleo ya misitu, aidha ongezeko la ujenzi holela wa makazi ya watu nalo limechangiwa na ongezeko hilo.[30]

Kwa sababu ya masuala yaliyotajwa hapo juu, ilionekana kuwa muhimu kuwa na mfumo wa umoja wa kushikilia ardhi ambayo ingehakikisha usalama wa watumiaji wote wa ardhi, kwamfano upande wa Pemba, baada ya ardhi kupandwa karafuu,

---

[27] Mirza A.K., (1993) “The History of Contemporary Land Relations” in Unpublished Report, Department of Lands, Zanzibar, quoted in Institutional Developments in Land Administration in Zanzibar Salim Rashid ABDULLA, United Republic of Tanzania https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2006/papers/ts22/ts22_02_abdulla_0289.pdf .
[28] COLE 1995.
[29] Taarifa za Sensa ya Watu na Makaazi kutoka Afisi ya Mtakwimu Mkuu wa Serikali.
[30] Muhamad Hamdu Haji “The Threats of Land Resources Management Due to Increasing Rapid Population Growth in Zanzibar,” op cit

miti yenyewe peke yake iliweza kununuliwa.[31]Ni muhimu kuelewa hali ya sasa ilivyo imesababisha mabadiliko katika umiliki ambayo yana mtazamo kuwa ardhi ina thamani katika uchumi wa nchi.[32]

1.5 Chimbuko

Chimbuko la utafiti huu niuwepo wa malalamiko ya wananchi kuhusu masuala ambayo yamepelekea jamii kuwa na migogoro ya ardhi. Aidha nia ya Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar ya kufanya tathmini ya sheria zinazohusiana na masuala ya ardhi imelekea Tume ya Kurekebisha Sheria kupitia sheria hizo na kutoa mapendekezo ya utatuzi wa migogoro ya ardhi iliyopo na kuweka misingi na taratibu zitakazotumika katika masuala yanayohusu rasilimali ya ardhi nchini.

1.6 Tamko

Ardhi ni raslimali muhimu sana katika mustakabali wa maisha ya mwanadamu, ambayo hutumika kwa kuanzisha makaazi, kilimo, malisho ya mifugo, misitu, mbuga za wanyama, mbuga za kitaifa, vyanzo vya maji na madini.[33]

Suala la kudumu la migogoro ya ardhi isiyokwisha Zanzibar limekuwa ni changamoto kubwa kwa Serikali na wananchi, hali inayoleta mchanganyiko katika masuala ya utawala, usimamizi, umiliki, matumizi na uhaulishaji wa ardhi ya umma hapa Zanzibar. Matokeo yake yamepelekea wimbi kubwa la wananchi kufungua malalamiko yanayohusu migogoro ya ardhi katika Mahkama za Ardhi, Tume inaamini kuwa kuna malalamiko mengi yanayohusu ardhi lakini wananchi hawajaripoti katika mamlaka zinazohusika.

[31] Goldman, Helle (1994) “Swahili Identity in Rural Pemba, Zanzibar (Tanzania)” [Unpublished dissertation], New York University
[32]Middleton John (1961: 5), “Land Tenure in Zanzibar.” London: Her Majesty's Stationary Office
[33]Bakar, S. Hassan “Delays In Disposal of Land Cases in Zanzibar Land Tribunals: Causes and Remedies” July 2017.

Ni dhahiri kuwa zimeshafanywa tafiti mbali mbali ili kuainisha, kuchambua na kutoa mapendekezo ya hatua za kuchukuliwa kwa lengo la kupitia mfumo wa Sheria za Ardhi zilizopo Zanzibar. Hata hivyo bado upo umuhimu mkubwa wa kufanya tathmini ya kina kuhusu wingi wa migogoro ya ardhi hapa Zanzibar, kujua vyanzo vya migogogro hiyo na kupima uelewa wa Sheria za ardhi kwa wanajamii.

1.7 Njia zilizotumika kufanya Utafiti

Utafiti huu umetumia njia zifuatazo katika kukusanya maoni na kufanya uchambuzi wa taarifa zilizopatikana kwenye utafiti huu hadi kukamilika kwake.Katika kufanya utafiti huu rejea za waandishizilizowahi kuandikwa na kubainisha sababu zinazopelekea kutokea migogoro ya ardhi. Utafiti huu umejumuisha taarifa muhimu zilizokusanywa kutoka kwenye vitabu, machapisho na kwenye mitandao ya kijamii yenye mnasaba na vyanzo vya migogoro ya ardhi na njia za utatuzi wa migogoro hiyo. Aidha mikutano ya wadau na semina zimefanywa kwa madhumuni ya kukusanya maoni mbali mbali kutoka kwa wananchi na wadau mbali mbali kutoka Unguja na Pemba.

1.8 Umuhimu wa Utafiti

Utafiti huu utasaidia kubainisha sababu za migogoro, utatuzi wake, pamoja na uzoefu wa nchi mbalimbali, aidha inatarajiwa matokeo ya utafiti huu yasaidie kupunguza migogoro na kutafuta njia nzuri ya kusimamia tatizo hili.

1.9 Lengo

Kutokana na kukosekana kupata ufumbuzi sahihi na wa kudumu katika kuondosha migogoro ya ardhi, utafiti huu unafanywa kwa lengo la kufanya tathmini ili kubaini

vyanzo vya migogorona kutoa mapendekezo yanayoweza kusaidia kuzuia, kukinga na kuepusha kutokea migogoro ya ardhi kwa mujibu wa malengo yaliyowekwa kwenye Sera ya Ardhi na Sheria za Zanzibar.

1.10 Hadidu Rejea

Ripoti ya Utafiti huu imetayarishwa kwa msingi wa hadidu za rejea zilizoelekeza kuangalia vyanzo vya migogoro ya ardhi, na njia za kutatua kwa kuzingatia yafuatayo:

(a) Kuangalia vyanzo vya migogoro ya ardhi Zanzibar;

(b) Kufanya tathmini juu ya mifumo ya usimamizi na utawala wa masuala ya ardhi Zanzibar;

(c) Kujifunza uzoefu kutoka nje ya Zanzibar kuhusiana na migogoro ya ardhi na njia za utatuzi;

(d) Kutoa mapendekezo Serikalini juu ya njia za kuzuia na kutatua migogoro ya ardhi.

(e) Kubainisha uzoefu wa nchi nyengine zinazofanana na Zanzibar katika mifumo na usimamizi wa rasilimali ya ardhi.

(f) Kufanya tathmini ya matokeo baada ya wadau kutoa maoni yao kuhusu masuala ya ardhi.

(g) Kutoa mapendekezo yatakayoimarisha usimamizi wa ardhi na upatikanaji wa ufumbuzi wa migogoro iliyopo.

1.11 Ukomo

Katika kufanya utafiti huu mapungufu yafuatayo yamejitokeza:

(a) Kutokuwepo kwa uelewa wa sheria kwa baadhi ya wasimamizi suala linalopelekea kila taasisi au kiongozi kuwa na utaratibu wake wa usimamizi katika masuala ya ardhi.

(b) Kutokupatikana taarifa sahihi juu ya njia na taratibu zinazotumika na mamlaka za kutatua migogoro ya ardhi.

1.12 Upeo wa Utafiti

Utafiti huu unalenga kuwatembelea wadau wa ardhi katika maeneo yafuatayo ambayo yatasaidia kupata taarifa, maoni, ushauri na mapendekezo yatakayowezesha kuimarisha usimamizi wa ardhi hapa Zanzibar Maeneo hayo ni:

(a) Wadau kutoka Wilaya ya Mjini wakiwemo wasimamizi wa masuala ya ardhi na watendaji wa taasisi zinazosimamia masuala ya ardhi,

(b) Wadau kutoka Mkoa wa Kaskazini Unguja (Mkuu wa Mkoa, Wakuu wa Wilaya, Masheha, Madiwani, Wanasheria wa Wilaya, Maafisa wa Mkoa na Wilaya),

(c) Wadau kutoka Mkoa wa Kusini Unguja (Mkuu wa Wilaya Kusini, Masheha, Madiwani, Wanasheria wa Wilaya, Maafisa wa Wilaya),

(d) Wadau kutoka taasisi za Serikali kama Wizara ya Ardhi na Makaazi, Kamisheni ya Wakfu n.k,

(e) Wadau wa ardhi Pemba,

(f) Taasisi zisizo za kiserikali, Jumuiya za Mazingira na masuala ya bahari, baadhi ya Wawekezaji nchini,

(g) Watendaji wa Mahkama ya Ardhi, Taasisi ya Msaada wa kisheria, wanasheria binafsi n.k; na

(h) Wananchi mbali mbali.

1.4 Njia zilizotumika katika Utafiti

Utafiti huu njia zifuatazo zilitumika kukusanya maoni na kuweza kufanikisha malengo yaliyokusudiwa na utafiti huu.

(a) Kufanya mikutano na wadau walioainisha kwa ajili ya kutoa maoni.

(b) Kufanya mazungumzo na kubadilishana mawazo na viongozi wa taasisi zilizoainishwa kwa ajili ya kupata michango yao juu ya suala hili.

(c) Kuhoji baadhi ya wadau mbali mbali wakiwemo wananchi kuto maoni yao.

(d) Kukusanya taarifa mbali mbali za Serikali na taasisi zake zinazohusiana na utafiti huu na kuzilinganisha na malengo ya hadidu rejea za utafiti huu pamoja na kuangalia uzoefu wa nchi nyengine.

SURA YA PILI

2.0 DHANA

2.1 Maana ya Migogoro ya ardhi

Katika karne hii migogoro ya ardhi imeongezeka sana kuanzia kwenye ngazi za familia na jamii kwa ujumla. Migogoro imekuwa ikitokea baina ya baba na watoto, mke na mume, familia na jamii, wanajamii na Serikali nahata Serikali na Serikali.[34]Migogoro ya ardhi ni kiashiria ambacho kinapelekea kurudisha nyuma maendeleo na kuleta athari zisizo na tija katika jamii na uchumi. Njia za kufanikiwa kutataua migogoro ya ardhi ni eneo linalohitaji utafiti kutokana na kuwepo mambo mengine yanayochangia uwepo wa migogoro hiyo.

Migogoro ni neno linalotumika kueleza utofauti wa vitu kama maslahi, maoni, nguvu na malengo.[35] Migogoro inaweza kubadilika na ina athari za muda mfupi na za muda mrefu ambazo zinaweza kuwa nzuri lakini pia zinaweza kuwa na matokeo hasi kwa jamii. Migogoro inatokea kulingana na mzozo unatokea kwa sababu ya tofauti ya maadili, imani na maslahi, utata juu ya uwajibikaji na mamlaka, mawasiliano duni, na kutotaka kukubali mabadiliko ya kijamii, kisiasa, kitamaduni, kiteknolojia, kiuchumi na kijamii.[36]

Mgogoro, kama inavyoelezwa na wanasosholojia, ni mvutano wa kijamii ambao angalau pande mbili zinahusika na asili yake ni tofauti ama katika maslahi au katika nafasi ya kijamii.[37]Migogoro ya ardhi kitaalam inahusu kutokubaliana juu

---

[34]Abdon Rwegasira. "Land as a Human Right: A history of land law and practice in Tanzania", 2012. Pg xxi
[35] Walker, G. B., & Daniels, S. E. (1997). "Foundation of natural resource conflict; Conflict theory and public policy. In Conflict Management and Public Participation in Land Management. In B.Solberg & S. Miina (Eds.). Joensuu, Finland: European Forest Institute.
[36] Upreti, B. R. (2004). "Resource conflicts and Conflict Resolution in Nepal." Mountain Research and Development, 24(1), 60-66.
[37] Imbusch, P.: Konflikttheorien. In: Imbusch, P. und R. Zoll (ed.): Friedens- und Konfliktforschung. Eine Einführung mit Quellen. (Friedens- und Konfliktforschung 1). Opladen 1999, pp. 117 – 150 quoted in Babette

ya kipande au eneo la ardhi kati ya watu wawili au zaidi au kwa watu wenye maslahi tafauti juu ya haki ya kumiliki ardhi; haki ya matumizi ya ardhi; kusimamia ardhi, kutengeneza mapato kutokana na ardhi, kuhamisha watu wenye ardhi, au haki ya kufidia ardhi.[38]Kutokubaliana huku kunaweza kuwa baina ya mtu na mtu au mtu na Serikali.[39] Migogoro hii inahusisha kutokubaliana au mabishano juu ya mipaka ya ardhi, kuingiliana kwa mipaka ya ardhi, hati za ardhi, madai ya haki ya umiliki na matumizi ya sehemu iliyopewa ya ardhi.[40]

Hii inamaanisha kuwa migogoro katika matumizi ya ardhi na maliasili nyengine inahusishwa na maslahi yanayopingana juu ya matumizi ya ardhi, ufikiaji mdogo na matumizi, umiliki usio wazi na uainishaji wa mipaka usio wazi.[41]

Kwa hivyo, migogoro ya ardhi inaweza kufafanuliwa kuwa inayohusisha sehemu mbili, ambazo mizizi yake ni maslahi tofauti juu ya haki za kumiliki ardhi: haki ya kutumia ardhi, kusimamia ardhi, kutoa mapato kutoka kwa ardhi, kuwatenga wengine kutokana na ardhi, kuhamisha na haki ya kulipwa. Mgogoro wa ardhi, kwa hivyo, inaweza kueleweka kama matumizi mabaya, kizuizi au migogoro juu ya haki za kumiliki ardhi.[42]Kwa sababu ya mabadiliko kama haya haiwezekani

Wehrmann LAND CONFLICTS A practical guide to dealing with land disputes, ukurasa wa 6 Babette Wehrmann LAND CONFLICTS A practical guide to dealing with land disputes Eschborn 2008, Deutsche Gesellschaft für

[38] Wehrmann, B. (2008) "Land conflicts: A practical guide to dealing with land disputes." Eschborn, Germany: Deutsche Gesellschaft fur Technische, Zusammenarbeite

[39]Wehrmannn, B. (2008) "Land conflicts: A practical guide to dealing with land disputes." Deutsche Gesellschaft für, Eschborn, Germany

[40]Linde, A. van der, & Naylor, R. (1999) "Building Sustainable Peace: Conflict, Conciliation and Civil Society in Northern Ghana" Oxfam Working Paper, 68.

[41] Klaus, M., & Klaus, M. (2015) "Sustainable Land Management – A New Approach for Implementation Sustainable Land Management – A New Approach for Implementation," 1 –12

[42]Wehrmann B (2005) "The Easiest Way to Make Money is to Sell Land. Land Conflicts in the Peri-urban Areas of Accra, Ghana". In: Trialog 74/2002, pp. 26-32

kuzuia migogoro ya ardhi katika jamii na kwamba migogoro hutokea kwa vipimo tafauti na katika ngazi za mitaa, kikanda, kitaifa na kimataifa.[43]

2.2 Aina ya migogoro ya ardhi

Mohamed & Ventura (2000) wanaieleza migogoro ya ardhi na maliasili nyengine ni matokeo ya migogoro ndani na nje ya jamii kama vile; mgogoro wa mipaka kati ya jamii na watu wa nje, migogoro ya matumizi ya rasilimali kati ya jamii na watu wa nje, migogoro wa matumizi ya rasilimali kati ya wanajamii, mzozo wa matumizi ya ardhi kati ya jamii na watu wa nje pamoja na mzozo wa matumizi ya ardhi kati ya wanajamii.[44]

Migogoro mingi imeongezeka na kuwa mazungumzo katika vyombo vya habari na kuwa na athari katika siasa kwa kiwango kikubwa.[45]Migogoro ya baina ya baina ya familia za ndani, migogoro ya majirani, migogoro baina ya vijiji inazidi kuongezeka mara kwa mara.[46]

Migogoro ya ardhi inaonekana kujitokeza mara nyingi lakini wataalam wameigawa katika maeneo yafuatayo:[47]

(a) Jamii inajumuisha migogoro kati ya wakulima na wafugaji; mipaka kati ya kijiji kimoja na chengine; mirathi, malipo ya kuuza au kununua ardhi; matumizi ya kibinadamu na viumbe wengine; na uharibifu wa ardhi,mauzo

---

[43] McCall, M. K. (2003). "Seeking good governance in participatory-GIS: a review of processes and governance dimensions in applying GIS to participatory spatial planning". Habitat International, 27(4), 549-573.

[44] Mohamed, M., & Ventura, S. (2000). "Use of geomatics for mapping and documenting indigenous tenure systems."Society and Natural Resources, 13(3), 223-236.

[45] LHRC (legal and Human Rights center) LEAT (Lawyer's Environment Action Team) LRRRI (Land Rights Research And Resource Institute) (2008). "The price of malfunctioning land management in Tanzania: a fact finding report on dispute between pastoralist and peasant in kilosa District.

[46] Brehoni, E., Nangoro,B and Sakafu, A. (2001). "A Study on Conflict between Pastoralis and Farming Communities in Kilombero District, Morogoro, Tanzania." Report for Ireland Aid.

[47]Flavian Muhula Masore (2011) "Analysis of Land Use Conflict in Zanzibar. A Participatory Aproach," Feb 2011.

yasiyokuwa na makubalianao kwa wahusika wenye ardhi, na mgawanyo wa mapato kutoka ardhi husika.

(b) Wananchi na Serikali inajumuisha migogoro ya umiliki kutokana na mwingiliano wa sheria zilizopo, vijiji na taasisi za serikali; umiliki kutokana na ukosefu wa usajili wa ardhi; umiliki kati ya serikali na wamiliki wa kibinafsi; mauzo au mgao wa ardhi iliyokwisha kuuzwa au kupewa mtu mwengine; uchukuaji wa ardhi bila kufuata taratibu; na upotoshaji wa bei au thamani za ardhi;

(c) Nchi na nchi inajumuisha inajumuisha migogoro ya mipaka ya nchi katika ardhi na bahari;

(d) Wawekezaji/ wananchi inajumuisha migogoro kati ya vijiji na taasisi binafsi na wawekezaji;

(e) Migogoro ya watu binafsi inasababishwa na uchukuaji wa ardhi bila fidia, Uuzaji au ukodishaji wa ardhi ya mtu mwingine, mageuzi ya kilimo, madai yanayopingana katika hali za baada ya vita au uhuru au migogoro ya ndani ya familia.

2.3 Vyanzo vya Migogoro ya Ardhi

Vyanzo vikuu vya migogoro vinajumuisha kutokubaliana, na kuwa na malengo yanayopingana na mambo ya uhusiano.[48] Kutokubaliana kwa ukweli kunatokana na ukweli usio na uhakika, ukosefu wa habari muhimu na uwezo mdogo wa kuchambua au kuchakata taarifa. Malengo yanayopingana na tofauti ya maadili, uhusiano kati ya vyama vinavyohusika kwa hivyo kutokuaminiana na mapambano ya madaraka.[49]

[48] Mostert, E. (1998). "A framework for conflict resolution;" Water International, 23(4), 206-215.
[49] Kyem, P. A. K. (2006). "Finding a common ground in multi-party land use conflicts using PGIS: lessons from Ghana." Participatory Learning and Action, 54, 36-40.

Aidha kukinzana na kutofautiana katika matumizi ya taratibu rasmi za kisheria na mazoea ya kimila, utofauti katika kanuni na imani za maeneo, na tofauti za usimamizi pia zinachangia uwepo wa migogoro.[50]Kulingana na Kyem, migogoro inayojumuisha serikali, mashirika yao, sekta binafsi na jamii kwa ujumla huibuka kwa sababu ya kutokubaliana juu ya matumizi na kudhibiti maliasili kama vile ardhi, misitu na maji.[51]Kwa mantiki hiyo hiyo, mitazamo ya mabadiliko juu ya matumizi ya ardhi na haki za ardhi yanaongeza uhaba wa ardhi na kunasababisha mifumo ya kijamii ambayo husababisha matumizi zaidi ya ardhi.[52] pamoja na taasisi kujulikana na kutoa ulinzi katika haki za watu.[53]Vyanzo vyengine vya migogoro vinajumuisha:

(a) Matumizi ya ardhi

Suala jengine la msingi linalopelekea migogoro ni aina ya matumizi ya ardhi. Kwa upande wa kudai ardhi inaleta tofauti kubwa ikiwa ardhi inalimwa, au ikiwa inatumiwa kama malisho, au kwa shughuli za uwindaji na ukusanyaji kwa mfano na vikundi vya watu.[54]

(b) Uhifadhi

Wakati uhifadhi ni hatua ya Sera ya kulinda maliasili, inaweza pia kusababisha kuongezeka ushindani na shinikizo kwa ardhi na rasilimali nyengine katika maeneo yasiyotengwa. Kwa hivyo, suala la uhifadhi, umiliki na migogoro

[50] Torhonen, M. (1998). “A thousand and one nights of land tenure;The past, present and future of land tenure in Zanzibar:” The Royal Institution of Chartered Surveyors, London
[51] Kyem, *op cit* ukurasa wa 40.
[52] Boserup, E. (1965) “The Conditions of Agricultural Growth: The Economics of Agrarian Change Under Population Pressure,” London, Allen and Unwin
[53] Ruttan, V. and Y. Hayami (1984) “Toward a Theory of Induced Institutional Innovation”. Journal of Development Studies, Vol. 20, 203-223.
[54] Odgaard, R. and A. W. Bentzon (in print). “Rural Women’s Access to Landed Property: Unearthing the Realities within an East African” Setting, in Hellum, A., J. Stewart, A. Tsanga and S. S. Ali (eds.) ‘Women’s Human Rights and Legal Pluralism: Linking Laws and Realities’, Weaver Press, Zimbabwe.

vinahusiana kwa karibu. Katika nchi kadhaa za Kiafrika sehemu kubwa za wilaya zao ziko chini ya aina fulani ya utawala wa uhifadhi. Kwa mfano, kuna nchi tisa za Kiafrika ambazo zaidi ya asilimia 9 ya ardhi iko chini ya ulinzi mkali katika mbuga za kitaifa au mbuga za wanyama.[55] Mfano, Tanzania, kuna Mbuga za Kitaifa na Mbuga za wanyama 32 zinazochukua kilomita za mraba 151,496 au asilimia16 ya eneo la mbele na zote ziko chini ya ulinzi mkali.[56]

(c) Ongezeko la idadi ya watu

Migogoro kama hiyo ya matumizi ya ardhi inaweza kutokea kama matokeo ya ongezeko la idadi ya watu katika maeneo ya mijini na vijijini au katika mijini maeneo ambayo inaweza kusababisha mipaka kupanuliwa kujumuisha ardhi kwenye maeneo, katika eneo la vijijini huongezeka kwa idadi ya watu na kuongezeka kwa matokeo ya ardhi kwa nyumba za makazi na kilimo,[57] au maendeleo ya ardhi yasiyo na muundo na gharama za ziada zinazofuatwa katika utoaji wa ardhi au miundombinu.[58]

(d) Uhamiaji

Uhamiaji unaweza kuonekana kama aina moja ya majibu kwa shinikizo la eneo kwenye rasilimali, lakini pia inaweza kuwa sehemu muhimu ya maisha ya watu wengine, n.k. wahamaji na wafugaji wakifanya mazoezi ya uhamiaji. Eneo hili linasababisha migogoro kutokana na mipango ya makazi mapya. Kuna masuala

[55] Neumann, R. P. (2000) "Primitive Ideas: Protected Area Buffer Zones and the Politics of Land in Africa" in Broch-Due and Richard A. Schroeder (ed.) 'Producing Nature and Poverty in Africa',Nordiska Afrikainstitutet, Uppsala. Ukurasa 220

[56] Barrow, Edmund and Marshall Murphree (2001) "Community Conservation: From Concept to Practice" in Humle, D. and Marshall Murphree (ed.) 'African Wildlife and Livelihoods'. James Currey. Oxford pp. 24-37., ukurasa wa 59

[57] Mwangira, A.M. (2003) "Conflict between farmers and pastoralist in selected villages of kilosa district: "dissertation for advanced diploma in regional planning IRDP Dodoma.

[58] Tripp, A.M. (2004) "The politics of women's rights and cultural diversity in Uganda." Paper part of UNRISD's work for the Beijing +5 review: Gender justice, development and rights: Substantiating rights in a disabling environment

mawili ya kimsingi na ya jumla kuhusiana na uhamiaji na haki za ardhi. Moja ni kipengele cha kuja kwanza au kuchelewa katika maeneo fulani, au asili dhidi ya wasio na asili au wageni[59] na kuongeza ushindani wa ardhi.[60]Matatizo na migogoro inayokea katika mipaka, urithi, umiliki, kutokusajili, umiliki wa watu binafsi na wananchi au Serikali.[61]

(e) Uhusiano mbaya

Walker & Daniels (1997) wanaeleza asili ya migogoro ya ardhi ni utaratibu na uhusiano mbaya, ubinafsi, na athari zinazowezekana kwa maendeleo ya sera. Mahusiano ambayo ni pamoja na uhusiano kati ya watendaji wa Serikali.[62]Mfano katika maeneo ya vijijini mabadiliko ya haraka ya kijamii na kiuchumi na mazingira yanapewa kipaumbele.[63]

Mamlaka zinazohusika na ardhi pia zimechangia migogoro kwa mfano Zanzibar, Sheria ya Umiliki wa Ardhi inatoa nguvu kwa Serikali kupitia ZIPA, Wakuu wa mkoa, na Wizara ya Ardhi kupata ardhi ya kibinafsi kwa uwekezaji au maslahi yoyote ya umma.[64]Na kuharibu mahusiano ya Serikali na wananchi kwakuwa wananchi waliopoteza ardhi yao mara nyingi hawawezi kuchukua hatua dhidi ya Serikali moja kwa moja kwa kuheshimu maelekezo ya Serikali.[65]

[59] Toulmin, Camilla & Julian Quan (2000). "Evolving Land Rights, Policy and Tenure in Africa." London, IIED/Natural Resources Institute.
[60] Juul, K. and C. Lund (eds.) (2002) "Negotiating Property in Africa." Heinemann. Portsmouth.
[61] Babette Wehrmann (2008) "LAND CONFLICTS A practical guide to dealing with land disputes" Eschborn Deutsche Gesellschaft für
[62] Mann, C., & Jeanneaux, P. (2009). "Two approaches for understanding land-use conflict to improve rural planning and management." Journal of Rural and Community Development (JRCD), 4(1), 118-141.
[63]Nabwire, B. B., & Nyabenge, M. (2006). "Community resource mapping in Sustainable Natural Resource Management:" A case study of SW Uganda. EJISDC, 25(4), 1-8
[64] Hikmany, A & Syed Abdul Kader, S & Othman, A. (2015) "Legal Issues of Land Acquisition in Zanzibar."
[65]*ibid*

(f) Sababu za Kiutawala

Ailey Kaiser Hughes and Amanda Richardson wanaeleza kwamba migogoro ya ardhi ina uwezekano mkubwa katika maeneo yafuatayo:[66]

(i) Historia ya Migogoro na Malalamiko, pamoja na ukoloni, uchukuzi wa kigeni, vita vya kijeshi au matumizi ya ardhi ya kuimarisha udhibiti wa kisiasa wa vikundi vya jamii kwa gharama ya wengine.

(ii) wingi wa Sheria na Taasisi, au hali ambazo taasisi za sheria zinashirikiana, taasisi zisizo rasmi au za kidini bila kuwekewa utaratibu au kuainishwa uhusiano kwa kila mmoja.

(iii) Utawala dhaifu wa Sheria, unaojulikana na uwezo mdogo wa Serikali kutekeleza maamuzi na kuhakikisha uwajibikaji, pamoja na ukosefu wa dhamira ya kisiasa ya kushughulikia masuala ya ardhi na michakato isiyo ya uwazi ya uamuzi.

(iv) Utawala dhaifu wa Ardhi, ambao kumbukumbu za ardhi hazikamilishwi, zikiacha haki nyingi za ardhi ambazo hazijarekodiwa, hazijahakikiwa, au zimekuwa na udanganyifu.

(v) Masoko ya ardhi ambayo hayafanyi kazi vizuri, ambayo hayafuati taratibu za ardhi za ununuzi na ugavi, kulazimisha watu kuchukua ardhi bila haki.

(vi) Mgongano juu ya ardhi na maliasili, ambayo mapato yatokanayo na rasilimali hizo husababisha mivutano au mapambano ya nguvu.

(vii) Uharibifu wa mazingira kwa sababu ya mabadiliko ya hali ya hewa, uharibifu wa uasili, uchafuzi wa maizngira,na kupunguza ardhi inayopatikana kwa maendeleo mapya.[67]

---

[66] Ailey Kaiser Hughes and Amanda Richardson "Promoting Peace Project Land Dispute Assessment Report Findings from Nyagatare and Kayonza Districts," Eastern Province March 2014, ukurasa wa 8

[67] UN Habitat, Global Land Tool Network, "Land and Conflict:," A Handbook for Humanitarians: September 2009, LAND AND CONFLICT A Handbook for Humanitarians, ukurasa wa 6

2.4 Sababu za migogoro ya ardhi

Idadi ya watu inayoongezeka inahitaji rasilimali zaidi ya ardhi na misitu na kupelekea ubishani katika umiliki unaohusishwa na udhibiti wa moja kwa moja wa ardhi na maliasili nyingine, upatikanaji wa rasilimali za ardhi, kwa kutumia rasilimali ya ardhi na athari isiyo ya moja kwa moja ya matumizi.[68]

Aidha, kuongezeka uhaba wa ardhi na migogoro kati ya watumiaji wenye maslahi tofauti katika ardhi kwa idadi kubwa imesababishwa na kuhama kutafuta chakula ardhi na malisho mahali pengine,[69]na watu wengi katika maeneo ya kilimo hawawezi kutumia pembejeo yoyote kudumisha / kuendeleza au kuboresha rutuba ya mchanga au ardhi iliyopo,[70] na upatikanaji wa maeneo ya malisho yanapungua.[71]

Migogoro ya matumizi ya ardhi hutokea wakati ardhi hiyo hiyo haikubaliwi kutumika katika matumizi yasiyo bora na watumiaji wa ardhi hivyo kufanya vikundi au ndani ya vikundi vya wadau na kuwepo maslahi na malengo yanayopingana, na mifumo ya matumizi ya ardhi.[72] Migogoro mengine inasababishwa na vita na mabadiliko ya Tabia Nchi, mgogoro wa Darfur ni mfano halisi wa mgogoro wa ardhi unaotokana na mabadiliko na kusababisha mgogoro

[68] McCall, M. K. (2003) "Seeking good governance in participatory-GIS: a review of processes and governance dimensions in applying GIS to participatory spatial planning." Habitat International, 27(4), 549-573

[69] Odgaard, R. (1999). "Fathers, Daughters and Sons in the Scramble for Women's Land Rights: "The Case of the Hehe and Sangu Peoples of South West Tanzania. Paper presented at SASA International Conference, Copenhagen, Denmark

[70] Nielsen, N.E. and Høgh-Jensen, H. (2005) "Soil fertility evaluation of farmer's fields in semi-arid Tanzania and Malawi," In Høgh-Jensen. H. (ed.): 'Pigeonpea-based Cropping Systems for Smallholder Farmer's Livelihood." Workshop Proceedings. KVL Copenhagen. Denmark

[71] Maganga, P.F. Odgaard R., and Sjaastad (2002) "Who is Indigenous? Contested Identities and Resource Conflicts in Morogoro Region, Tanzania". In Derman, B., R. Odgaard, E. Sjaastad (eds.): Conflicts over Land and Water in Africa. In print at James Currey Publishers, Oxford. UK

[72] Mann, C., & Jeanneaux, P. (2009) "Two approaches for understanding land-use conflict to improve rural planning and management." Journal of Rural and Community Development (JRCD), 4(1), 118-141.

mkubwa zaidi au hata vita. Kwa kweli, mabadiliko ya hali ya hewa, uharibifu wa mazingira, mabadiliko ya idadi ya watu na uchumi mara nyingi husababisha mabishano juu ya ardhi. Uhaba wa ardhi kwa sababu ya mazingira uharibifu na ukuaji wa idadi ya watu mara nyingi watu huacha chaguo lolote kuliko kupigania ardhi ambayo inaweza kuwa sio yao. [73]

Sababu kadhaa zilizotajwa zimehusishwa na migogoro ya ardhi ambayo inasababishwa na aina nne kuu: sababu ya kwanza ya utawala, sheria na mahakama, kisaikolojia na kitaalam.[74] Waliorodhesha sababu za kisheria kuwa ni pamoja na kutofaulu katika mfumo wa kutunga sheria, wingi wa sheria, sheria zinazopingana, ukosefu wa dhahiri mipaka kwa ardhi ya vijiji kama ilivyoainishwa na sheria za jadi za ardhi, ukosefu wa tathmini kwa sheria na wanyonge na masikini, dhuluma, kutokutekelezwa sheria, na mifumo isiyotumika ya kisheria kati ya wengine.[75]

Sababu za kiutawala kama vile utekelezaji mbaya wa sheria na kanuni rasmi, ufisadi na upendeleo. Ukosefu wa uratibu kati ya wasimamizi wa ardhi au wakala, mawasiliano dhaifu na ukosefu wa udhibiti wa ardhi ya serikali *hupelekea kutokuelewana* juu ya umiliki wa ardhi na matumizi na taasisi za ardhi ambazo zinashindwa kukuza udhibiti muhimu wa kiutawala na mazingira.[76]

Eneo jengine ni kukosekana kwa taarifa na utaalam, au kutokuwepo kwa taarifa sahihi, au rejista za zamani za ardhi, vile vile upimaji mbaya au utumiaji wa kifaa

---

[73] Babette Wehrmann op cit ukurasa wa 6
[74] Ayeetey, E., Ayee, J.R.A., Ninsin, K.A., & Tsikata, D. (2007) “The Politics of Land Tenure Reform in Ghana: From the Crown Lands Bill to the Land Administration Project. Institute of Statistical,” Social and Economic Research, ISSER. University of Ghana, Technical Publisher, 71(83).
[75] Wehrmannn, B. op cit.
[76] Yamano, T., & Deininger, K. (2006). “Land conflict in Kenya: cause, impacts, and resolutions.” FASID Discussion Paper (The World Bank, December, 2005), 1(4)

cha kitaalam kilichopitwa na wakati kwa upimaji wa ardhi na Kisaikolojia, kunafuatana na kiu au uchu wa madaraka, hamu ya kulipiza kisasi, na ukosefu wa utaratibu mzuri wa kuwatambulisha wahusika wa masuala ya ardhi.[77]

Sababu nyengine inayopelekea migogoro ya ardhi ni masuala ya mirathi ya ardhi. Wananchi wengi huendelea kukaa kwa muda mrefu bila kufanya mirathi ya ardhi ambazo walitakiwa warithi kisheria, ardhi zinaendelea kumilikiwa na familia au ukoo na matokeo yake wanafamilia huanza kugombana.[78]

2.5 Sababu za migogoro kwa Zanzibar

Serikali za nchi nyingi zinazoendelea kwa sasa zinawekeza katika uboreshaji wa matumizi na usimamizi wa ardhi kwa lengo kuu likiwa ni maendeleo ya uwazi na ufanisi katika nchi. Juhudi kubwa zinachukuliwa na Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar kwa lengo la kupunguza migogoro ya ardhi. Licha ya kuwepo juhudi hizo, bado zipo sababu nyingi ambazo zinapeleka kuibuka kwa migogoro ya ardhi mara kwa mara kama zifuatazo.[79]

(a) Kuwepo mapungufu mengi kwenye Sheria ya Mahakama za Ardhi, uchache wa Mahakimu na wananchi walio wengi kutokuzifahamu Sheria na hasa Sheria za ardhi,[80]hali ambayo inaweza kuepukwa iwapo jamii itapewa elimu

[77] United Nations Interagency Framework Team for Preventive Action (UNIFTPA) (2005). "Toolkit and Guidance for Preventing and Managing Land and Natural Resources Conflict"

[78]Abdon Rwegasira. (2012) "Land as a Human Right: A history of land law and practice in Tanzania," Ukurasa wa 105

[79]Judith R. Valerian*, Ntengua S.Y. Mdoe Theresia Sagamilwa+ , Milu C. Muyanga "Land Conflicts in Tanzania: Causes, Impacts, and Resolutions," 4th Annual Agricultural Policy Conference February 14-16 , 2018 Ddodoma https://www.canr.msu.edu/fsp/news/Paper_4.4._SUA_Judith_Valerian.pdf

[80]Bakar, S. Hassan "Delays in Disposal of Land Cases in Zanzibar Land Tribunals: Causes And Remedies," The Essay submitted in partial fulfilment of the requirements for the award of Masters of Laws, University of Dar-es-Salaam, July 2017. Ukurasa wa 26, 41, 49 na ukurasa wa 50.

ya Sheria za ardhi[81] na kufanywa mageuzi makubwa katika mfumo mzima wa utatuzi wa migogoro ya ardhi.[82]

(b) Sababu nyengine ni kuja kwa mfumo wa biashara na uchumi huria kuanzia miaka ya 1980, kulikopelekea kutokea kwa ongezeko la thamani ya bei ya ardhi.[83]

(c) Ukiukwaji wa taratibu za utoaji notisi ya miezi mitatu.[84]

(d) Wawekezaji kuvunja masharti ya Sheria za Ardhi wakati wanapopewa ardhi hizo, kwa mfano katika kadhia za migogoro ya kufutwa mikataba wa ukodishwaji ardhi.[85]

(e) baadhi ya taasisi za Serikali zinachangia kusababisha kutokea kwa migogoro ya ardhi pale zinapoamua kuzipima ardhi zinazotumiwa na wananchi bila ya kuwashirikisha.[86]

(f) Ucheleweshwaji wa kupatiwa malipo ya fidia kwa wananchi waliochukuliwa ardhi zao ilionekana kuwa ni moja ya sababu zinazopelekea kuongezeka kwa migogoro ya ardhi. Kamati imeonesha uwepo wa jambo hili pale ilipofuatilia suala la mgogoro wa ardhi ya wananchi iliyochukuliwa kwa ajili ya kufanyiwa vitega uchumi eneo la Makangale.[87]

2.6 Mambo ya kuzingatia katika utatuzi

Ili kufanikiwa kutatua migogoro ya ardhi, ni muhimu kwanza kufahamu aina za migogoro ya ardhi ambayo ipo, kuelewa asili ya mgogoro wa ardhi na hatua

[81] *Ibid.* ukurasa wa 50.
[82] *Ibid.* ukurasa wa 50.
[83] Hikmany, A; (2006) "Tenth Anniversary of the Zanzibar Land Tribunal: The Rise and fall." A paper presented at Zanzibar to commemorate the establishment of the land Tribunals, , p.1.
[84] Ripoti ya Kamati Teule ya Baraza la Wawakilishi Kuhusu Migogoro ya Ardhi, 2013, ukurasa wa 8-14.
[85] *Ibid*, ukurasa wa 25 na 31
[86] *Ibid*, ukursa wa 33
[87] *Ibid*, ukurasa wa 37

muhimu zilizowahi kuchukuliwa katika kumaliza mgogoro huo.[88]Hata hivyo kunaugumu wa kusuluhisha migogoro ya ardhi hasa inapojitokeza nguvu za matajiri dhidi ya mtu mmoja au zaidi masikini, wanasiasa wenye vyeo vya juu, watumishi, wanajeshi, polisi, kampuni na matajiri wengine na vikundi vyenye ushawishi au watu binafsi, ambapo kuna uwezekano mdogo sana kwamba masikini atashinda kesi hiyo.[89]

Migogoro ya ardhi inaweza kuchukua sura nyingi iwapo haitatafutiwa utaratibu, kuondoa mamlaka ya watu fulani wanaopaswa kutumia ardhi, kumilikisha watu ardhi, matumizi mabaya ya ardhi.[90] Wehrmann anasisitiza athari za kisheria za migogoro ya ardhi na hivyo inapaswa kutatuliwa kwa kutumia njia na taratibu zinazotambulika.[91]

2.7 Njia za utatuzi

Kuna njia mbalimbali za utatuzi wa migogoro ya ardhi, njia hizi ni pamoja na uwezeshaji ambao unahusisha jamii kusaidiwa kukaa pamoja na kutatua shida na wao wenyewe; ushauri ni njia nyingine muhimu kabla ya kuacha migogoro inayoendelea hadi kuwa mgogoro kamili; Njia ya mashauriano ya kijamii inasaidia sana ikiwa pande zinazohusika tayari zimepoteza sura wakati wa michakato ya kutengeneza amani, na nia ya kusameheana; upatanisho hufanywa kusaidia kushughulikia maoni ya ndani, mitazamo, mwelekeo na tabia na lengo la kupunguza upendeleo na uhasama;

---

[88] Babette Wehrmann *op cit*, ukurasa wa 13
[89] Babette Wehrmann *op cit*, ukurasa wa 11
[90] Gyamera, E.A., Duncan, E.E.A., Kuma, J.S.Y., & Arko-Adjei, A. (2016). "Land conflicts in Ghana, causes, effects, and resolution" 4th UMaT Biennial International Mining and Mineral Conference. Ghana. August 3-6, 2016. UMaT Auditorium, University of Mines and Technology, Tarkwa, Ghana. http://thelawdictionary.org/negotiation
[91]Wehrmannn, B. (2008). Op cit

Usuluhishi ni njia nyengine ambayo inatoa fursa ya kila upande kueleza hisia zake, na kulazimisha na upande mwengine kusikiliza na mwishowe kusimamia mazungumzo yaliyolenga kutafuta suluhisho ambalo pande zote mbili zinaweza kuishi, mwishowe, mkataba ulioandikwa ni unasainiwa na pande zote; usuluhishi unafuata sheria kali na msuluhishi anatarajiwa kufanya moja kwa moja mapendekezo juu ya jinsi ya kumaliza mgogoro. Msuluhishi anaweza kuteuliwa na wote wanaopingana au kuwa mtu anayeheshimiwa kijadi au kimila anayehusika usuluhishi wa mizozo; uamuzi na mamlaka yenye nguvu za kimahkama inapaswa daima kubaki suluhisho la mwisho.[92]

Njia moja ya kimkakati iliyotumika kupunguza migogoro na kutunza ardhi ni mpango wa usajili wa ardhi kwa wamiliki wote wa ardhi kwa kupata hati au hati miliki za ardhi zao. Hii ni kwa sababu jambo muhimu zaidi katika migogoro inayohusiana na eneo hili ni uhaulishaji wa ardhi na mali zilizomo au zinazomilikiwa kulingana na ukubwa wa ardhi.[93] Mpangilio huu kawaida hujulikana kama hati maalum ambayo hupunguza migogoro mingi yenye mizizi ya muda mrefu na ya baadaye.[94] Ingawa jumuiya nyingi za Kimataifa ikiwemo Benki ya Dunia zimefadhili mipango ya ardhi na miji katika nchi mbalimbali,[95] kwa upande wa Zanzibar mbali ya historia ya miaka ya nyuma, mnamo mwaka 2003, Serikali iliona umuhimu wa kuendelea na mipango ya usimamizi kupitia mradi wa

[92] Glasl, F.: (1999), “Konfliktmanagement. Ein Handbuch für Führungskräfte, Beraterinnen und Berater.” Bern/Stuttgart 1999. (quoted in Babette Wehrmann LAND CONFLICTS A practical guide to dealing with land disputes, ukurasa wa 6
[93] Gyamera, E.A., op cit n. 96
[94] Dinh, H.L., & Lin, S.M. (2014). “CO2 emissions, energy consumption, economic growth and FDI in Vietnam.” Managing Global transitions, 12(3): 219-232.
[95] UNECE (United Nations Economic Commission for Europe) (1996). “Land administration guidelines with special reference to countries in transition.” United Nations. New York and Geneva, United Nations: 1–94

SMOLE na kutoa uwezo wa kutosha wa taasisi katika Idara ya Utafiti na Mipango Miji na Idara ya Ardhi na Usajili.[96]

Kwa kuzingatia uwepo wa haki za asili na taasisi katika jamii nyingi za Kiafrika, inasisitizwa kuwa ni muhimu kujenga kile kilicho tayari na kuweka wazi miongozo katika maeneo ya hifadhi.[97]

2.8 Juhudi la serikali katika kutatua migogoro

(a) Ardhi Jumuishi na Usimamizi wa Mazingira (ZILEM)

Mnamo mwaka 1989, Serikali ya Finland kupitia Shirika la Kimataifa la Finland (FINNIDA) ilikubali kuisaidia Serikali ya Zanzibar katika harakati zake za kuanzisha mfumo kamili wa usimamizi wa ardhi. Kwa hivyo Mradi wa Usimamizi wa Ardhi na Mazingira ya Zanzibar (ZILEM) ulianzishwa.[98]

Lengo kuu la mradi ni kukuza na kuboresha uwezekano wa muda mrefu na matumizi endelevu ya ardhi na kuhakikisha hali bora ya maisha ya watu. (Ardhi Jumuishi ya Zanzibar na Usimamizi wa Mazingira, ya mwaka 1992) Wakati wa utekelezaji wa mradi huu, Tume ya Ardhi na Mazingira ilipata kukuza maendeleo ya taasisi. Kati ya mwaka 1990 na 1995, Tume ilijengewa uwezo kwa watendaji na vitendea kazi.

(b) Mpango wa Matumizi ya Ardhi wa Kitaifa wa Zanzibar

---

[96] Land Relations in unpublished Report, Department of Lands, Zanzibar

[97] Cristian Lund, (June 2006) “Land Rights and Land Conflicts in Africa: A review of issues and experience, Danish Institute for International Studies, https://www.academia.edu/25661985/Land_Rights_and_Land_Conflicts_in_Africa_A_review_of_issues_and_experiences

[98] Salim Rashid ABDULLInstitutional Developments in Land Administration in Zanzibar, Munich, Germany, October 8-13, 2006 https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2006/papers/ts22/ts22_02_abdulla_0289.pdf

Huu ni mpango wa matumizi ya ardhi ambao ulizaa sera na mipango ya jinsi ardhi bora inavyopaswa kutumiwa kiuchumi na kijamii. Mpango kwa upande mwingine uliweka kipaumbele kwa masuala na maeneo yanayotafuta ufadhili wa wahisani na kuiongoza Serikali katika mkakati kupanga katika miradi ya maendeleo kama vile barabara, afya, vifaa vya elimu, kilimo, Utalii n.k. Mpango wa Muundo wa Makazi ulianzishwa mwaka 1993 hadi mwaka 2013.

Mpango huu ulionesha muundo uliotarajiwa wa makazi na ulipendekeza juu ya hatua za kuchukuliwa ili kushawishi udhibiti wa uhamiaji wa ndani kwa kutoa vifaa na miundombinu zaidi katika maeneo ya vijijini. Vile vile, Sera kuhusu ugawaji na matumizi ya visiwa vidogo vya Zanzibar ilitengenezwa ambayo kimsingi ilikataza ugawaji wa visiwa hivi kwa maendeleo ya hoteli za kitalii, badala yake ilipendekeza kwamba visiwa hivyo viwe wazi kwa wageni tu wakati wa mchana.[99]

(c) Mpango wa Kugawanya Utalii

Huu ni mpango ambao ulitoa mapendekezo juu ya wapi utalii unaweza kuendelezwa na pia kuonesha maeneo ambayo hayakufaa kwa maendeleo ya utalii. Mpango ulitoa upeo wa idadi ya hoteli katika eneo fulani na vile vile takriban idadi ya vitanda katika kila hoteli za eneo hilo.

Chini ya mpango huu jengo jipya lilijengwa ili kuweka Tume ya Ardhi na mazingira katika kisiwa cha Pemba na jengo la Unguja kufanyiwa marekebisho. Ingawa mnamo mwaka 1996, Jumuiya ya Wafadhili iliondoa msaada wao kwa Zanzibar na kwa hivyo misaada ilisita.

[99] Salim Rashid ABDULLA, *ibid* ukurasa wa 7

(d) Usimamizi Endelevu wa Ardhi na Mazingira (SMOLE)

Mnamo 2003, Serikali iliona umuhimu wa kuendelea kwa njia fulani na ardhi mpango wa usimamizi ulianza miaka kadhaa iliyopita.[100] Kwa hivyo iliandaa mradi mwengine wa usimamizi wa ardhi unaojulikana kama Usimamizi endelevu wa Ardhi na Mazingira (SMOLE). Kama Jumuiya ya Wafadhili zilisaidia Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar katika mipango yake ya maendeleo, Serikali ya Finland ilikubali kusaidia kuanzisha Mradi.[101]

Moja ya malengo makuu ya mradi wa SMOLE ni Maendeleo ya Taasisi ambapo lengo kuu ni kuanzisha uwezo wa kutosha wa taasisi katika Idara ya Utafiti na Mipango Miji na Idara ya Ardhi na Usajili na kuwezesha utekelezaji bora wa sera za ardhi na sheria zinazohusiana. Sehemu hiyo pia inalenga miundombinu ya ujenzi na makazi ya ofisi pamoja na kutoa kiasi cha kutosha cha vifaa vya sham ba na kwamba vinatunzwa vizuri.[102]

(e) Kamati Teule ya BLW

Kamati teule ya kushughulikia migogoro ya ardhi ya mwaka 2013,[103] iliundwa na Baraza la Wawakilishi, chini ya Mwenyekiti wake Mheshimiwa Ali Mzee Ali, na kufanya kazi kubwa ya kuchunguza sababu zinazopelekea kutokea migogoro ya ardhi hapa Zanzibar. Kamati hii iliangalia migogoro ya ardhi iliyosababishwa na ufutaji wa umiliki wa ardhi za watu uliofanywa bila kufata Sheria, migogoro ya

---

[100] Howells, L.J. (1960) "A Report on the possibilities Cadastral Survey with an Accompanying Settlement of Rights to Land within Zanzibar Protectorate," Internal Report 2) Land Relations in Unpublished Report, Department of Lands, Zanzibar

[101]Development cooperation project improved land use management in Zanzibar, https://www.maanmittauslaitos.fi/en/topical_issues/development-cooperation-project-improved-land-use-management-zanzibar

[102] Project on Enhancing Climate Change Resilience of Coastal Communities of Zanzibar, https://www.adaptation-fund.org/wp-content/uploads/2020/01/FULL-PROPOSAL-ZANZIBAR-PROJECT.pdf

[103]Ripoti ya Kamati Teule ya Baraza la Wawakilishi Kuhusu Migogoro ya Ardhi, 2013.

ardhi zilizochukuliwa bila kuzingatia maslahi ya watumiaji wake, migogoro ya uchimbaji mchanga maeneo ya fukwe, migogoro ya ardhi zilizochukuliwa na Serikali kwa ajili ya vitega uchumi, migogoro ya ardhi baina ya Serikali na wananchi, baina ya wananchi pekee na wananchi na wawekezaji.[104]

Ripoti ya Kamati hii imetoa mapendekezo mbali mbali kuhusu kupunguza migogoro ya ardhi, lakini ripoti haijatoa mapendekezo juu ya umuhimu wa kufanyiwa mabadiliko mfumo mzima wa usimamizi na utawala wa ardhi Zanzibar ambao umewekwa kwa mujibu wa Sheria nyingi za ardhi zilizoanzisha vyombo vyenye mamlaka mbali mbali ya kusimamia ardhi ya umma.

2.9 Athari ya migogoro

Migogoro ya umiliki na matumizi ya ardhi ina athari mbaya kwa watu binafsi na uchumi wa taifa, kwenye mazingira ya asili au umiliki wa jengo, athari za kijamii na kisiasa, na inaweza kusababisha upotezaji wa mali kwa jamii inayohusika na kupunguza mapato ya kodi ikiwemo kodi ya ardhi.[105]

Migogoro huathiri wananchi walio masikini na hupunguza ubora wa maisha kwa sehemu za jamii, huliingizia Taifa hasara kwenye raslimali zake,[106]vile vile migogoro ya ardhi piainaondoa utulivu wa kijamii na kisiasa, kuondoa imani kwa jamii na pia taasisi binafsi, na kuathiri maisha ya watu wa rika tafauti.[107]Migogoro

[104] Ibid Hadidu Rejea zilizofanyiwa kazi na Kamati hiyo, ukurasa wa 1-2.
[105] Babette Wehrmann *op cit*ukurasa wa 31
[106] Wehrmann, B. *op cit.*
[107] Kariuki, S.M., (2005) “Can negotiated land reformrs deliver? Acase of kenjas south Africas and Zimbambwe`s” Land reform policy debates.

ya ardhi inaweza kuchochewa ikiwa nafasi za kijamii za sehemu inayohusika hutofautiana sana, ingawa kwa kawaida migogoro hupelekea uharibifu.[108]

Migogoro husababisha maafa, vifo, kuhasimiana na uharibifu wa malikwa watu kibinafsi na uchumi wa taifa, na kudumaza maendeleo kwenye maeneo yanayokabiliwa na changamoto hiyo.Kwa mujibu wa maelezo ya Porokwa katika utafiti uliofanyika wilayani Kilosa, mkoa wa Morogoro, Wilaya ya Kilindi, mkoa wa Tanga, wilaya ya Mbarali mkoani Mbeya na wilaya ya Hanang, Mkoa wa Manyara kuhusu mzozo wa wafugaji na wakulima uliripoti kuwa, athari za migogoro ya matumizi ya ardhi inaweza kusababisha upotezaji wa maisha ya watu hasa wanawake na watoto.[109]Migogoro inaongeza gharama, inazorotesha uwekezaji nchini, husababisha upotezaji wa mali na kupunguza mapato kwa taifa. Migogoro inayohusiana na masuala ya haki za ardhi imebadilika katika maumbile yake na imekuwa ikikua na kuwa migumu zaidi, na kuleta vurugu na mara nyingi inahusisha idadi kubwa ya watu wenye tamaduni tofauti, asili na njia zilizopo za kushughulikia migogoro zimekuwa hazitoshi.[110]

Migogoro ya ardhi, pia, inaweza kuwa chanzo kizuri cha mabadiliko ikiwa itapelekea mabadiliko makubwa yanayofuata sera na utekelezaji wao. Kwa hivyo ni muhimu kushughulikia migogoro ya ardhi kwa njia ya kujenga, badala ya

---

108 Bonacker, T.: (1996) "Konflikttheorien. Eine sozialwissenschaftliche Einführung mit Quellen. Friedens- und Konfliktforschung," Vol. 2. Opladen 1996. Quoted in Babette Wehrmann op cit

109 Porokw, E. T. (2001). "Village laid Act No 5 1999 and the rights of land ownership among the pastoralist" in the book fukotola Mgogoro wa maeneo na hatua ya wazalishaji wadogowadogo Tanzania ecoprint Limited Dar es salaam. Tanzania.

110 Shivji, I.G. (1994). "A Legal Quagmire: Tanzania's regulation of land Tenure" (Establishment of Villages Act, 1992), Pastoral Land Tenure Series No.5, IIED

kushughulikia maeneo maalum, kwa hali yoyote, wanadharia wa migogoro wanakubali kuwa migogoro haiwezi kuepukika katika jamii.[111]

2.10 Vyombo vya utatuzi wa Migogoro

Mbinu za kutatua migogoroya ardhi inaweza kutofautiana katika nchi kutegemea kutokana na historia ya umiliki wa ardhi, utamaduni na hatua yamaendeleo ya nchi fulani. Nchi hutumia njia tofauti za kutatua migogoro yana kujulikana kama njia rasmi.[112]

Jambo muhimu ni kutafautisha kati ya taratibu rasmi na zisizo rasmi za utatuzi wa migogoro hasa kwakutegemea wahusika wakuu wa mgogoro kwa upande mmojana taasisi inayohusika na mgogoro na taasisi nyengine. Taasisi zisizo rasmi za kutatua migogoro ya ardhi zinaweza kuwekwa katika makundi maalum na masharti ya jumla kama uasili, mila au uwenyeji.[113]

Mbinu zisizo rasmi zinatumika sana kama mkakati wa unaolenga kupatamaelewano yanayokubalika kwa pande zote zinazohusika, naambayo inaweza kurejesha amani, heshima na urafikibaina ya wahusika.[114]Majadiliano, Usuluhishi,Upatanisho na Usuluhishi unaweza kuainishwa chini ya utaratibu usio rasmi wa kutatua migogoro ya ardhi.

---

[111] Zartman, I. M.: (1991) "Conflict Reduction: Prevention, Management, and Resolution." In: Deng, F. M. und I. W. Zartman (ed.): Conflict Resolution in Africa. Washington, pp. 299-319

[112] Temesgen Solomon Wabelo,(2020) "Approaches to Rural Land Dispute Resolution Mechanisms in the Ethiopian Rural Land Legislations: Regional States Based Analysis", 16/2 Law, Environment and Development Journal ukurasa wa 93, available at http://www.lead-journal.org/content/a1606.pdf, ukurasa wa 97

[113] Claudia Williamson and Carrie Kerekes, (2011) "Securing Private Property: Formal Versus Informal Institutions" 54 Journal of Law and Economics, University of Chicago 559, 537-572

[114] Vinod Agarwal and Bolaji Owasanoye, Alternative Dispute Resolution Methods (United Nations Institute for Training and Research 2001)

Wazee wanashikilia nafasi muhimu katika utatuzi wa migogoro ya ardhi katika nchi mbalimbali, ingawa kwa kawaida baadhi ya wakatihuingia katika mgogoro wa kisheria kwa sababu ya uwezo wa koo wenye nguvu na kulazimishamaamuzi yao wanayopendelea juu ya koo dhaifu.[115]

Taratibu zisizo rasmi zinajumuisha taratibu za utatuzi mbadala wa migogoro (ADR). Taratibu za ADR kwa kawaida huharakisha utatuzi wa migogoro na kuzuiamigogoro ya baadaye. Kwa hiyo, taratibu zisizo rasmi husaidia kupunguza gharama za migogoro. Hata hivyo, ili kutatua migogoro kwa amani kwa kutumia taratibu za ADR, watu wenye tafauti katika masuala ya ardhi lazima wawe tayari kushiriki na wote wanapaswa kuhisi kwamba kutatua migogoro kwa njia yaADR ni ya thamani zaidi kuliko kesi za mahakama.[116] Aidha, kwa waliofanikiwa kutatua migogoro ya ardhi kwa njia hii, wanashirikiana badala ya kuzingatia nafasi zao pekee.[117]

Uzoefu wa baadhi ya nchi kama vile Afrika Kusini, Zimbabwe, na nchi nyingi za Kilatini kwamba uongozi, sera nzuri za ardhi, na ubora wataasisi za ardhi na utawala wa ardhi ni mambo muhimu ya kuzuia migogoro ya vuruguau kutatua migogoro kwa amani. Kwa mfano Norway, kuna Mikoa ambayoina idadi kubwa ya migogoro ya mipaka ya ardhi ikilinganishwa na nchi nyingine za Nordic,[118]ambayo wakulima wa maeneo hayo hutumia upatanishi kama njia ya kwanza na bora ya kutatuamigogoro hii ya ardhi. Ikiwa huwezi kutatua mgogoro

[115] The United States Agency for International Development (USAID) under the Human Rights Support Mechanism (HRSM). ,Pathways and Institutions for Resolving Land Disputes in Mogadishu, The Expanding Access to Justice Program in Somalia (EAJ) January 2020, ukurasa wa 13, https://www.usaid.gov/sites/default/files/documents/1860/Access-to-land-rights-in-Somalia-research-report-March-20.pdf

[116] Rose, M.; Suffling, R. (2001) "Alternative dispute resolution and the protection of natural areas" in Ontario, Canada. Landsc. Urban Plan. 56, ukurasa wa 1–9

[117] Saarikoski, H.; Raitio, K.; Barry, J. (2013) "Understanding "successful" conflict resolution: Policy regime changes and new interactive arenas in the Great Bear Rainforest". Land Use Policy 2013, 32, 271–280

[118] Goodale, M.R.G.; Sky, P.K. (2001) "A comparative study of land tenure, property boundaries, and dispute resolution: Case studies from Bolivia and Norway." J. Rural Stud. 2001, 17, 183–200

kupitia upatanishi, hatua inayofuata ni kushughulikiakesi kwa njia ya Mahkama ya Ardhi. Kwa hivyo, kuna taratibu rasmina taratibu zisizo rasmi za kutatua migogoro inayohusiana na ardhi.[119] Taratibu rasmiya kutatua migogoro inayohusiana na ardhi kufuata taratibu rasmi zinazoongozwa na sheria za serikali na kanuni rasmi zilizotungwa kutatua migogoro hiyo.

Kwa upande wa Tanzania, Mattee anaona kuwa nguvu za kisiasa na mgawanyo uliopo umesababisha Serikali za mitaa kujiingiza na kushiriki katika kutatua migogoro ya ardhi,[120] ushiriki ambao mara nyingi hufanyakazi za usimamizi wa masuala ya ardhi dhidi ya malengo ya Mahakama[121] na kupelekea baadhi ya migogoro kumalizika katika njia zisizo rasmi za utatuzi wa migogoro.[122]

Kwa Zanzibar imebainika viongozi wa serikali za Mitaa, hujihusisha na utatuzi w amigogoro ya ardhi, na suala ambalo limeanza muda mrefu kwa upande wa Zanzibar. Hali hii inathibitika wakati wakulima wanapotaka kutumia shamba katika ardhi iliyopo karibu na maeneo yao, huomba ruhusa kwa sheha wa kijiji au kiongozi wa CCM.[123]

Ingawa katika njia hii, ukosefu wa nyaraka umeongeza hasa katika suala la kutafuta uhalali wa watu kumiliki maeneo, na kuhalalisha haki ya mtu binafsi, kumiliki, kupata urithi, kukopesha, kutoa, na kutumia kwa ujumla shamba

[119] Magigi, W.; Drescher, (2010) "A.W. The dynamics of land use change and tenure systems in Sub-Saharan Africa cities; learning from Himo community protest, conflict and interest in urban planning practice in Tanzania." Habitat Int., 34, 154–164
[120] Mattee, A. Z, and Shem, M. (2006) "A review of current policies and laws that touch on pastoralism in Tanzania." IIED Issue Paper No 140.
[121] Scoones, I. (1998). "Sustainable Rural Livelihoods: A Framework for Analysis." IDS Working Paper No. 72; Brighton, Institute of Development Studies.
[122] Brehoni, E., Nangoro B and Sakafu, A. (2001). "A Study on Conflict between Pastoralis and Farming Communities in Kilombero District," Morogoro, Tanzania. Report for Ireland Aid.
[123] Singer Shambie (1996) "An Investigation of Land Tenure in Zanzibar. Shamba Land" Source: Anthropos , 1996, Anthropos 91.1996: 457-471 ukurasa wa 461 https://www.jstor.org/stable/40464501

hilo.[124]Ingawa kuna wanaokiri kuwa nyaraka za zamani zilizokuwa zikitolewa na tawi la CCM, nyaraka za wakf, na waraka, zilikuwa zikitolewa kwa wakati mmoja lakini zilikuwa hazibadiliki kupotea au kughushiwa.[125]Eneo hili kwa Zanzibar limeelezwa na Middleton na Gray ambao walionesha, aina za migogoro ingawa ilikuwa michache, lakini ilisuluhishwa na watu wazima.[126]

Vyombo vyengine vinavyotumika ni pamoja na Mabaraza na Mahkama za Ardhi ambazo kimamlaka zinatakiwa kusimamia, kwa kuzingatia uwezo wa thamani ya fedha (pecuniary jurisdiction) za mabaraza na Mahkama hizi katika kushughulikia migogoro ya ardhi. Kadhalika, watu wanaoshughulikia usuluhishi wa migogoro katika maeneo haya wanapaswa kuelimishwa kisheria ili kuwawezesha kukabiliana na mabadiliko ya sasa.[127]

Ingawa idadi halisi ya watu ambao wamehusika katika migogoro ya mipaka na hawachukuliwi hatua,[128] lakini haiwezi kuchukuliwa kama kiashiria cha kutosha cha migogoro na kulazimisha ushawishi wa mtu binafsi, kuna haja ya kuhojiwa na kujua ni nani aliyehusika, lini na wapi ilitokea, na lini na vipi ilitatuliwa.[129]

John Gray anaeleza imani yake kwamba haki zinazohusiana na umiliki wa ardhi katika jamii za vijijini ni ngumu kuainisha,[130] Ingawa Grey alitambua umuhimu wa kujaribu kuelewa mila za kienyeji za kisheria, na alionya dhidi ya kuunda msingi

[124] Singer Shambie *ibid*ukurasa wa457
[125] Singer Shambie *op cit*ukurasa wa 457
[126]Middleton (1961) “Land Tenure in Zanzibar”. London: Her Majesty's Sta- tionary Office uk 23; Grey 1956: 16
[127]Obert, Nobert, (2020) “Land Dispute Courts in Tanzania: “A Critical Examination of Pecuniary Jurisdiction of the Ward Tribunals,” Mzumbe University,
[128] Glazier, Jack (1985) “Land and the Uses of Tradition among the Mbeere of Kenya. Lanham: University Press of America.” Gluckman, Max 1965 The Ideas in Barotse Jurisprudence. New Haven: Yale University Press.
[129] Singer Shambie (1996) *op cit*ukurasa wa 464
[130] Gray Sir John (1956) “Report on the Inquiry into Claims to Certain Land at or near Ngezi, Vitongoji, in the Mudiria of Chake Chake, in the District of Pemba. Zanzibar:” The Government Printer, ukurasa wa 53

wa uamuzi kwa kutumia sheria za mila.[131] Miaka miwili baadaye, John Middleton alijibu moja kwa moja kwa madai ya Gray kwamba jukumu hilo litawezekana iwapo litarejea utafiti kamili wa taratibu za kimila zilizopo.[132]

SURA YA TATU

3.0 SERA NA SHERIA

3.1 Sera

3.1.1 Sera ya Ardhi ya mwaka 2018

Sera ya Kitaifa ya Ardhi ilipitishwa kama sehemu njia kamili ya kukuza fumo wa kisheria na udhibiti wa usimamizi wa ardhi. Mbinu za kimkakati za kukuza maelewano haya kati ya sheria za ardhi ni pamoja na mageuzi ya kisheria, kuimarisha mamlaka na taasisi za ardhi, taasisi ya mahakama maalum, kuchukua ramani na usajili wa umiliki wa ardhi na haki. Suala hili ni muhimu kwakuwa Sera lazima izingatie sera ambazo kwa wakati mmoja zinakuza na kulinda maslahi ya ardhi na kupunguza migogoro ya ardhi inayoongezeka.[133]

Uongozi na utawala wa Ardhi ya Zanzibaru chini ya Uongozi wa Rais wa Zanzibar na Mwenyekiti wa Baraza la Mapinduzi yeye ndiye msimamizi mkuu ambaye kwa

[131] Gray, Sir John *ibid* ukurasa wa 53
[132]Middleton *op cit* ukurasa wa 3
[133] Crook, R., Affou, S., Hammond, D., Vanga, A.F., & Owusu-Yeboah, M. (2005). “The Law, Legal Institutions and the Protection of Land Rights in Ghana and Côte d’Ivoire: Developing a More Effective and Equitable System” IDA Research Report, Institute of Development Studies, Brighton, England.

kujibu wa Sheria amepewa mamlaka ya kusimamia Ardhi kwa niaba na kwa faida ya wananchi wa Zanzibar. Sera imeeleza misingi katika Sehemu ya Ne ambayo inajumuisha ardhi kuwa mali ya umma, thamani katika ardhi, maendeleo ya kiuchumi, uswa na uwazi katika kusimamia masuala ya ardhi, mfumo bora wa mashirikiano na taasisi, usambazaji wa taarifa, mazingira endelevu, utwaaji wa ardhi na ulipaji wa fidia, ugawaji wa ardhi na ardhi ya akiba na ahifadhi.

Mfumo wa matumizi ya ardhi unahitaji kulinda na kuhifadhi mazingira, maliasili na utamaduni, maeneo ya utalii, ardhi zenye mafuta, gesi asilia na madeni mengine, hifadhi na usimamizi wa maeneo ya nishati mbadala, uharibifu wa ujazaji wa ardhi na Uthibiti na usimamizi wa Ujenzi.

Thamani ya Ardhi na masuala mtambuka yameelezwa katika sera ikiwemo mazingira ya tabia nchi na makundi yenye mahitaji maalum na Haki za Ardhi. Kamisheni ya Ardhi katika ukurasa wa 41 wa Sera inawajibika kusimamia shughuli zote za utawala wa ardhi pamoja na sheria nyengine, kuweka vgiwango na taratibu, ugawaji wa ardhi, uthamini, upimaji, utayarishaji ramani, utambuzi, haki ya matumizi, kuratibu uhaulishaji, kutunza kumbukumbu na kutatua migogoro ya ardhi.

3.1.2 Sera ya Utawala Bora ya mwaka 2011

Serikali imefanya mageuzi kadhaa ya kiutawala yaliyolenga kuweka mazingira yanayohitajika kuimarisha ukuaji wa kiuchumi na uundwaji wa Sera ya kupunguza umasikini na kuimarisha Utawala bora. Baadhi ya mageuzi yanayaendelea kufanywa ni mageuzi ya Utumishi wa Umma, Serikali za mitaa, Mazingira ya biashara na Usimamizi wa fedha za Umma.

Utawala Bora ni utumiaji wa madaraka kwa ufanisi, uaminifu, usawa, uwazi na wajibikajji katika ngazi tofauti za Serikali na Sera ya Utawala Bora imeleza misingi ya Utawala Bora ikiwemo; uwajibikaji na uwazi; utawala wa Sheria na Haki za Binaadamu; kuzuia Rushwa; ufanisi na Tija; ushirikishwaji; na kuzingia matakwa ya wananchi.

Sera hii imeweka malengo makhsusi ambayo yanayojumuisha kuwezesha Wizara , Idara na taasisi za Serikali, jumuia za kuraia kufuata misingi ya Utawala Bora; kuweka mfumo ya kupima viwango vya kuheshimu na kutekeleza misingi ya Utawala Bora katika ngazi zote; kufanya mapitio ya Sheria na miundo na taasisi ambayo inaelekezea majukumu ya Wizara, Idara na taasisi za Serikali; kuweka mifumo maalum ya kuzuia rushwa; kujenga Sekta ya Umma iliyo fanisi; kuimarisha uwajibikaji wa viongozi waliochaguliwa kwa wananchi; kuhakikisha uheshimu wa majukumu ya kijamii na Kuimarisha mifumo ya utekelezaji wa Sheria.

Hivyo iwapo misingi ya utawala bora iyafuatwa katika utendaji, utekelezaji wa majukumu na utoaji wa taarifa, migogoro ya ardhi inaweza kupunguzwa kwa kiasi kikubwa Zanzibar.

3.1.3 Sera ya Misitu ya mwaka 1999

Sera hii imezingatia usimamizi wa rasilimali z amisitu kwa kuzingatia maazimio ya Mkutano wa UNCED wa mwaka 1992, na kuelekeza nchi kupitia upya sera zao za kitaifa za misitu ili kuzingatia matumizi na kazi za msitu.

Madhumuni kuu ya sera ya maliasili ni pamoja na kuifanya misitu itoe ulinzi dhidi ya mmomonyoko wa ardhi, utoaji wa maji bora unategemea msitu; kupunguza majanga yoyote na kutoa makaazi.

Malengo ya jumla ya Zanzibar ni Sera ya Misitu iwekwe katika misingi ya uendelevu na ustawi wa wananchi, kw alemgo la kulinda, kuhifadhi na kuendeleza rasilimali ya misitu kwa manufaa ya kijamii ya kiuchumi na kimazingira kwa kizazi cha sasa na kijacho cha wananchi wa Zanzibar. Aidha sera hii imezingatia maeneo ya misitu ya jamii hutengeneza na kusaidia uzalishaji na kuongeza mapato; uhifadhi wa misitu asilia na Bioanuwai; Uhifadhi wa mikoko na sera za mazao ya misitu kwa ajili ya biashara.

3.1.4 Sera ya Maji ya mwaka 2004

Sera ya Taifa ya maji ya mwaka 2004, ilianzishwa kwa lengo kuu la kutoa miongozo itakayo iwezesha Zanzibar kufikia lengo lake la kutoa maji safi na salama kwa watu na kukidhi mahitaji yanayoongezeka ya shughuli za kijamii na kiuchumi, wakati ikizingatiwa uhifadhi wa maumbile. Sera hii pia imegusa katika nyanja za umuhimu wa rasilimali za maji juu ya ardhi, maendeleo ya maji na hali ilivyo sasa na maji na maendeleo ya kijamii na kiuchumi, mahitaji ya maji, usambazaji na matumizi yake,

Sera imegawika katika mifumo ya kiutendaji, mazingira na kueleza matatizo ya sekta ya maji ambapo tatizo kubwa kwamba usimamizi wa rasilimali, kuongezeka kwa idadi ya watu, na uchafuzi wake unapumgua ubora.

Sera hii vile vile imelezea kuhusu dhana mchanganyiko wa wasimamizi na uendelezaji wa maji na kutoa mwongozo wa uendelezaji wa Maji. Aidha sera hii imezingatia sera nyengine kama, Hifadhi na ulinzi wa maji, Mazingira ya afya, Kilimo, naElimu

3.1.5 Sera ya Kilimo ya mwaka 2002

Mchakato wa kutunga Sera mpya ya kilimo umehusisha majadiliano na Mashauriano ya kina na washikadau wote wakuu. Hizi ni pamoja na Serikali, wakulima na wavuvi, Jumuiya za Kiraia na Sekta binafsi.

Lengo la Sera ya Sekta ya Kilimo katika kukuza faida ndogo za maendeleo endelevu kwa wananchi wote. Sera inahakikisha rasilimali inadhibitiwa na inasaidia katika uzalishaji mali ikiwa ni pamoja na ardhi na maji pamoja na kupunguza Umaskini, kupata lishe bora, masuala ya ardhi, mifumo ya matumizi ya ardhi ya kilimo na sera ya maji, elimu na mazingira na kuondoa migogoro.Sera hii imeweka mgao wa rasilimali kwa mpangilio na kipaumbele maalum katika maeneo ya miradi, mipango ya utawala na uwekezaji.

3.1.6 Sera ya Utalii ya mwaka 2017

Sera hii imeeleza azma ya Serikali ya kuendeleza, kusimamia na kuuza utalii kwa namna ambayo inachangia ubora wa maisha ya vizazi vya sasa na vijavyo, na Sera hii katika kueleza sekta ya utalii imejumuisha masoko, rasilimali za utalii, mfumo wa kitamaduni wa utalii, miundombinu ya utalii na huduma na ushiriki wa jamii katika sekta ya utalii

Sera hii inajumuisha nafasi ya sekta ya Utalii katika Uchumi wa Zanzibar na athari za Kiuchumi kwa utalii kwa kuzingatia Pato la Taifa, mapato ya fedha za kigeni, ajira na mapato ya serikali.

Sera inatambua Mipango ya Kitaifa na sera nyengine kama , mipango ya Kilimo Zanzibar kwa Maendeleo Endelevu 2009, Sera ya Utamaduni (2002), Sera ya Taifa ya Mazingira (2013), mikakati ya Kitaifa ya Maendeleo ya Maeneo (2014), sera ya Biashara Ndogo na za Kati (SME) (2006), Sera ya Biashara (2006), Sera ya

Uwekezaji Zanzibar (2005), Sera ya elimu Zanzibar (2006) na Sera ya Habari ya Zanzibar (2006) na mipango ya sekta nyingine zinazoathiri sekta ya utalii.

3.1.7 Sera ya Uendeshaji ya Benki ya Dunia (OP / BP 4.12)

Sera hii ni muhimu wakati wautekelezaji wa miradi ya maendeleo, sera hii imetumika katika utekelezaji wa mtadi wa ZUSP. Malengo ya jumla ya OP4.12 juu ya makazi mapya bila kukusudia ni:

(a) Kuepuka au kupunguza makaazi yasiyokuwa ya lazima na upatikanaji wa ardhi inapowezekana, kutafuta njia mbadala zinazofaa za eneo la mradi na miundo. Pale ambapo makazi yasiyokuwa ya lazima na upatikanaji wa ardhi au mali nyengine haiepukiki.

(b) Kuweka na kutekeleza fidia kama mipango ya maendeleo endelevu, kutoa rasilimali za kutosha za uwekezaji kuwapa watu waliohamishwa na mradi fursa.[134]

(c) Kushauriana na watu waliohamishwa na kulipwa fidia na kuwapa fursa za kushiriki katika kupanga na kutekeleza mipango ya makazi na fidia.

(d) Kusaidia watu waliohamishwa na kulipwa fidia - bila kujali uhalali wa umiliki wa ardhi - katika juhudi zao za kuboresha maisha na viwango vya maisha (mapato ya mapato na viwango vya uzalishaji) au angalau kuwarejeshea, kwa hali halisi, kabla ya makazi yao viwango au viwango vilivyokuwepo kabla ya mwanzo wa utekelezaji wa mradi, ambayo ni ya juu zaidi.

Sera hii inashughulikia athari za moja kwa moja za kiuchumi na kijamii ambazo husababishwa na uchukuaji wa ardhi kwa hiari unaosababisha kuhamishwa,

[134] Check ZUSP Report Zanzibar Urban Services Project : additional financing - World ... https://ewsdata.rightsindevelopment.org › files› d... p. 10-11

kupoteza makazi, kupoteza mali au upatikanaji wa mali; au upotevu wa vyanzo vya mapato au njia ya kujitafutia riziki. Hivyo suala la migogoro ya ardhi linaweza kuathiri miradi ya maendeleo.

3.2 Katiba

Katiba ya Zanzibar ya mwaka 1984 imeleta athari nzuri katika sheria za ardhi, kijamii, kisiasa na kiuchumi nchini.[135] Chini ya marekebisho hayo ya katiba, vifungu vinavyozungumzia haki za msingi zinazoelezea maslahi, matarajio, na mifumo mipya ya kushughulikia mahusiano mbali mbali ya kisheria na kiutawala. Mabadiliko haya ni muhimu katika ulinzi na utetezi wa Haki za msingi ikiwemo masuala ya ardhi, na zimezaidia katika utatuzi wa migogoro ya ardhi.[136]

13.(1) Kila mtu anayo haki ya kuwa na hifadhi ya maisha yake.
(2) Kila mtu anayo haki ya kuishi na kupata kutoka kwa jamii hifadhi ya maisha yake kwa mujibu wa sheria.

Kifungu cha 17 kimeweka wazi umiliki wa rasilimali na kinaeleza kwamba hakuna mali ya mtu yeyote itayochukuliwa kwa nguvu na hakuna maslahi au haki yoyote inayotokana na mali hiyo itayochukuliwa kwa nguvu isipokuwa pale ambapo masharti yafuatayo yametimizwa, yaani:

(a) kumilikiwa au kuchukuliwa kwa mali hiyo ni muhimu sana kwa ajili ya ulinzi, usalama wa wananchi, mazingira ya afya, kuimarisha maendeleo ya upangaji wa mji pamoja na kuendeleza mambo ambayo yataleta faida kwa wananchi kwa ujumla;

[135]Tazama Sura ya tatu ya Katiba ya Zanzibar, ya mwaka 1984.
[136]Vifungu vya 11 hadi 25A vya Katiba ya Zanzibar

(b) umuhimu wa kuchukuliwa kitu hicho ni mkubwa sana hata kwamba unahalalisha uchukuaji wake hata kama utampa ugumu na matatizo mwenye mali hiyo; na

(c) sheria imewekwa kuhusiana na umilikaji au uchukuaji huo kwa kutoa fidia inayolingana.

Kifungu cha 23(1) hadi (3), kinazungumzia:

(1) Kila mtu ana wajibu wa kufuata na kutii Katiba hii na Sheria za Zanzibar, kuchukua hatua za kisheria kama zilivyowekwa, kuhakikisha hifadhi ya Katiba na Sheria za nchi.

(2) Kila mtu ana wajibu wa kulinda maliasili ya Zanzibar, mali ya nchi na mali yote inayomilikiwa kwa pamoja na wananchi, na pia kuiheshimu mali ya mtu mwengine.

(3) Watu wote watatakiwa na sheria kulinda vizuri mali ya Zanzibar na kwa pamoja kupiga vita aina zote za uharibifu na ubadhirifu na kuendesha uchumi wa Zanzibar kwa makini kama watu ambao ndio waamuzi wa hali ya baadae ya Taifa lao.

25.(1) Ilivyokuwa kila mtu wa Zanzibar anawajibika kupata haki zake za lazima na uhuru wa faragha wa nyumba na kulindwa mali umeelezwa katika aya

(c) haki ya kuweza kukaa faragha katika nyumba yake na kulindwa kwa mali yake pamoja na kutokuchukuliwa mali hiyo bila kupewa fidia ipasavyo.

na 25A vinasisitiza haki ya mut kufungua shauri katika Mahkama:

25A.(1) Mtu yeyote anaweza kufungua shauri katika Mahkama Kuu iwapo ataona kuwa Katiba hii imevunjwa au inavunjwa au inaelekea kuvunjwa. Mahkama Kuu itakuwa na uwezo wa:

(a) kumtaka Afisa yeyote au chombo chochote cha Serikali kutoa taarifa inayohitajika na Mahkama Kuu yaweza kufanya hivyo kwa kuombwa au kwa uamuzi wake yenyewe;
(b) kutamka na kutoa amri kuwa Katiba hii imevunjwa, inavunjwa au inaelekea kuvunjwa, na Mahkama Kuu inaweza kutoa maagizo kwa Afisa anayehusika au chombo cha Serikali kinachohusika.

3.3 Sheria za Ardhi

Baada ya kupitisha misingi iliyoelezwa katika Katiba, Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibarilitunga sheria za kulinda rasilimali za ardhi. Baraza la Wawakilishi mnamo mwaka 1989 lilipitisha Sheria ya Upimaji Ardhi, Sheria ya Utambuzi wa Ardhi, Sheria ya Ardhi ya Usajili ambazo zote zimeweka mfumo na taratibu za utambuzi wa ardhi, usuluhishi, umiliki ardhi na usajili wa ardhi ili kuondoa migogoro ya ardhi.

Kuanzia mwaka 1992, kulitungwa Sheria ya Umiliki ili kusimamia masuala ya haki ya umiliki wa ardhi ya umma, mwaka 1994 ilitungwa Sheria ya Mahakama ya Ardhi ili kuanzisha Mahkama na taratibu zake katika kusuluhisha migogoro ya ardhi na Sheria ya Uhaulishaji kwa ajili ya kuweka usimamizi mzuri wa uhaulishaji ardhi ya umma. Hatua ambayo iliendelea Mwaka 2015 zilitungwa Sheria ya Usajili Wathamini na Sheria ya kuanzisha Kamisheni ya Ardhi kwa kuweka chombo kikuu cha usimamizi na utawala wa ardhi ya umma.

Tukiangalia kwa undani zaidi juu ya suala hili, inaonesha kwamba utungaji wa sheria hizi ulikuwa katika mpangilio maalum kwa lengo la kuharakisha na kutoa mwelekeo wa usimamizi wa mifumo na usimamizi wa ardhi ya umma.Kwa sasa Zanzibar ina Sheria na Kanuni za Ardhi zifuatazo:

(a) Sheria za Kabla ya Mapinduzi

(i) Sheria ya Kutwaa Ardhi Nam. 95 ya mwaka 1909;
(ii) Sheria ya Kutwaa Ardhi (Tathmini ya Malipo ya Fidia) Nam. 96 ya mwaka 1946;
(iii) Sheria ya Mipango Miji na Vijiji Nam. 85 ya mwaka 1955.

(b) Sheria nyengine za baada ya Mapinduzi

(i) Sheria ya Upimaji Nam. 9 ya mwaka 1990;
(ii) Sheria ya Kumtambua na Kumthibitisha Mwenye Haki ya Kumiliki Matumizi ya Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1990;
(iii) Sheria ya Usajili wa Ardhi Nam. 10 ya mwaka 1990;
(iv) Sheria ya Matumizi ya Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992;
(v) Sheria ya Baraza (Mahkama) ya Ardhi Nam. 7 ya mwaka 1994;
(vi) Sheria ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1994;
(vii) Sheria ya Kondominio Nam. 10 ya mwaka 2010;
(viii) Sheria ya Usajili Wathamini Nam. 5 ya mwaka 2015;
(ix) Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015.

(c) Kanuni za Sheria za Ardhi

(i) Kanuni za Kudhibiti Ardhi Nam. 38 ya mwaka 2015;
(ii) Kanuni za Kodi ya Ardhi Nam. 50 ya mwaka 2007;
(iii) Kanuni za Bodi ya Upimaji Nam. 58 ya mwaka 2007;

(iv) Kanuni ya Upimaji Nam. 60 ya mwaka 2007;

(v) Kanuni ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 70 ya mwaka 2011;

(vi) Kanuni za Ada za Usajili Ardhi Nam. 159 ya mwaka 2015;

(vii) Kanuni za Kudhibiti Matumizi ya Ardhi kwa ajili ya Uwekezaji nam. 87 ya mwaka 2006

(viii) Kanuni ya Malipo ya Ufunguaji Madai katika Mahkama ya Ardhi Nam. 80 ya mwaka 2016;

(ix) Kanuni ya Udhibiti wa Matumizi ya Ardhi kwa Wawekezaji Nam. 48 ya mwaka 2006;

(x) Kanuni ya Baraza la Ardhi Nam. 24 ya mwaka 2006;

3.3.1 Sheria ya Kutwaa (Uchukuaji) Ardhi Nam. 95 ya mwaka 1909 (Land Acquisition Decree Cap 95)

(a) Utangulizi

Hii ni sheria inayoongoza upatikanaji wa ardhi Zanzibar iliyotungwa chini ya utawala wa wakoloni wa Uingereza. Ingawa haitumiki, haijafutwa au kufanyiwa marekebisho. Vifungu vyake kadhaa vinapatikana katika sheria mpya za ardhi zilizotungwa kutoka mwishoni mwa miaka ya 1990 na kuendelea.

Mapema katika mwaka 1909, Serikali ya wakati huo ilianzisha taratibu za uchukuaji ardhi kwa lazima kwa ajili ya maslahi ya umma. Sheria hii ilianzishwa kwa madhumuni ya kusaidia Serikali kuweza kuzichukua ardhi za watu binafsi pale inapohitajika ardhi kwa ajili miradi au masuala ya umma kama vile ujenzi wa miundombinu ya barabara, maji, umeme, vituo vya afya, hospitali n.k.[137] Sheria hii imeweka utaratibu wa kufuatwa wakati wa uchukuaji huo kwa Serikali au

[137] Sheria ya Uchukuaji wa Ardhi Sura ya 95 ya mwaka 1909

Kampuni[138] ikiwa upo umuhimu wa ardhi hiyo kuchukuliwa kutoka kwa watu binafsi.[139]

Kwa ujumla, Sheria ya Kutwaa Ardhi haioneshi mambo yote ya makaazi mapya ambayo yanaathiri watu ambao wamehamishwa kutoka makaazi yao ya zamani, lakini sehemu nyengine katika sheria bado zinafaa hadi sasa:

(a) Sheria - kifungu cha 4 hadi 10 - kinaeleza na kusisitiza taarifa ya awali. Sheria inamwamuru Mkuu wa Wilaya atumie taarifa za umma na taarifa katika gazeti la serikali la ardhi inayoweza kupatikana kwa madhumuni yoyote ya umma au kampuni, na Serikali au kampuni hiyo kutoa taarifa kwa wavamizi wa mali yoyote, jengo, bustani, n.k. kabla ya kuingia kwa madhumuni ya utafiti, kuashiria mipaka, nk.

(b) Sehemu ya 2 inadai malipo ya uharibifu uliofanywa kwa mazao yaliyosimama, miti, uzio au majengo wakati wa uchunguzi, kuashiria mipaka n.k.

(c) Sehemu ya 9 inahitaji fidia ya mali iliyopatikana na Serikali au kampuni. Madai ya fidia na wote walio na maslahi katika ardhi yanapaswa kutolewa kwa Mkuu wa Wilaya.

Jukumu la Mkuu wa Wilaya linalohusu maamuzi juu ya migogoro juu ya utoshelevu wa fedha zilizolipwa kwa uharibifu au ununuzi wa mali zinafutwa na Sheria ya Mahakama ya Ardhi, 1994 ambayo inatoa jukumu la Mahakama ya Ardhi iliyoanzishwa na Sheria halali ambayo kwa sasa unashughulikia maswala yote ya migogoro ya ardhi.

[138]kifungu cha 30-34.
[139]Kifungu cha 4-6.

Sheria pia imeweka maelekezo kuhusuutaratibu utakaotumika kulipa fidia ya uharibifu wa mali au haki yoyote katika ardhi inayohitajika kuchukuliwa na Serikali. Mkuu wa Wilaya[140] pia amepewa uwezo wa kusimamia namna ya utatuzi wa mizozo inayohusu kiwango cha fidia kinachotakiwa kulipwa.

(b) Usuluhishi

Sheria inaelekeza kwamba migogoro yote ya malipo ya fidia kwa wamiliki wa ardhi iliyochukuliwa isikilizwe na Bodi ya Malipo ya Fidia iliyoanzishwa kwenye Sheria ya Tathmini ya Ulipaji wa Fidia Nam. 96 ya mwaka 1949.Mtu ambaye hakuridhika na maamuzi ya Bodi hiyo anaweza kukata rufaa kwa Mahakama Kuu.

Misingi ya taratibu za uchukuwaji wa ardhi za watu binafsi iliyofafanuliwa katika Sheria hii haitumiki tena. Imekuwepo dhana kwamba hakuna umiliki wa ardhi kwa mtu binafsi kwa Zanzibar hasa baada ya kupitishwa kwa Sheria Utaifishaji wa mali zisizohamishika Nam. 8 ya mwaka 1964, na kufuatiwa na Amri ya Rais Nam. 13 ya 1964, iliyoeleza kwamba ardhi yote ya Zanzibar imewekwa mikononi mwa Serikali.

Utekelezaji wa Sheria hii ulisita mara tu ilipotungwa Sheria ya Matumizi ya Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992. Sheria ya Matumizi ya Ardhi imekuja na mfumo tofauti wa uchukuaji ardhi na ulipaji fidia kwa watu waliochukuliwa ardhi zao. Kwa hivyo basi Sheria ya Matumizi ya Ardhi ni kama ilikuja na maelezo ya kuisitisha matumizi ya Sheria ya Kutwaa Ardhi iliyokuwepo ya mwaka 1909.

3.3.2 Sheria ya Kutwaa Ardhi (Tathmini ya Malipo ya Fidia) Nam. 96 ya mwaka 1949

[140]Kifungu cha 5, vifungu vya 11 hadi 15.

Sheria hii imeweka utaratibu wa kulipa fidia kwa watu ambao wamechukuliwa ardhi zao kwa maslahi ya umma. Malipo ya fidia hulipwa kwa kuangalia thamani ya soko la ardhi iliyochukuliwa kwa wakati huo.[141]

Chombo kinachosimamia ulipaji wa fidia hiyo ni Bodi ya Fidia iliyoundwa kwenye Sheria hii. Sheria imeweka utaratibu ambao utafuatwa na Bodi hiyo wakati wa kutoa maamuzi wa malipo hayo ya fidia.Utekelezaji wa Sheria hii ulisita mara tu ilipotungwa Sheria ya Matumizi ya Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992. Sheria ya Matumizi ya Ardhi imekuja na mfumo tofauti wa uchukuaji ardhi na ulipaji wa fidia.

3.3.3 Tathmini ya Sura ya 95 ya mwaka 1909 na Sheria Nam. 96 ya mwaka 1949

Sheria mbili hizi bado hazijafutwa lakini hazitumiki kwa sasa, kutumika kwa sheria hizi katika baadhi ya maeneo kungeweza kusaidia kupunguza migogoro ya ardhi Sheria ya uchukuaji/Kutwaa Ardhi "The Land Acquisition Decree cap 95 of 1909" na Sheria ya Uchukuaji wa Ardhi (tathmini na Fidia) "the Acquisition of Land (Assessment of Compensantion) Decree cap 96 of 1949 ziliweka utaratibu mzuri wa kufuata pindi Serikali inapotaka kuchukua Ardhi ya mtu kwa ajili ya maslahi ya umma pamoja na ulipwaji wa fidia kama ifuatavyo:

(a) Taarifa ya jumla kwa umma

Serikali itatoa taarifa ya jumla kwa Umma ya kutaka kuchukua ardhi ya wananchi kwa ajili ya maslahi ya umma kupitia katika Gazeti Rasmi la Serikali[142] na kwa

[141]The Acquisition of Land (Assessment of Compensation) Decree CAP 98 of 1949.
[142]Kifungu cha 4 cha sheria ya uchukuaji waradhi sura ya 95 ya mwaka 1909

upande wa wananchi ambao maeneo yao yanataka kuchukuliwa, Mkuu wa Mkoa wa maeneo hayo atatoa tangazo la kuwajuilisha wananchi katika maeneo hayo ili wananchi hao wajue azma hiyo ya Serikali ya kutaka kuchukua maeneo yao.Tangazo hilo litataja Mkoa ambao ardhi hiyo ipo, madhumuni ya kuichukua ardhi hiyo, ukubwa wa eneo, mpango kazi wa ardhi hiyo na mahali ambapo mpango huo unaweza kukaguliwa.[143]

(b) Taarifa ya uchukuaji wa ardhi za Kampuni

Kwa upande wa Makampuni ikiwa Serikali ikitaka kuchukua ardhi ambayo inamilikiwa na makampuni inatakiwa ilipe fidia kwanza, ikiwa nusu au yote kutoka katika mfuko mkuu wa hazina wa Serikali kabla ya kutangaza nia ya kuichukua ardhi hiyo inayomilikiwa na Makampuni kupitia gazeti rasmi la serikali.[144]

(c) Tangazo la kuchukua ardhi (taking possession)

Baada ya Serikali kutoa tangazo la jumla la kuonesha nia ya kutaka kuchukua ardhi za wananchi kwa ajili ya maslahi ya umma. Mkuu wa Mkoa atatoa tangazo la kuchukua ardhi na kubandikwa katika maeneo ambayo ardhi hiyo ipo au karibu na ardhi yenyewe na litaelezea nia ya Serikali ya kutaka kuichukua ardhi hiyo pamoja na kulipwa fidia kwa wale wote ambao wanamaslahi katika ardhi hiyo.[145]

Tangazo hilo litaeleza maelezo ya ardhi inayohitajika na kuwataka wamiliki wa maslahi katika ardhi hiyo kuhudhuria wao wenyewe au kuwakilishwa na mawakala

[143]Ibid 6(2)
[144]kifungu cha 6
[145]Kifungu cha 9

wao kwa Mkuu wa Mkoa kwa ajili ya kudai fidia au kutoa pingamizi kutokana na ardhi yao inayotaka kuchukuliwa.[146] Ikiwa mmiliki wa maslahi ya ardhi inayotaka kuchukuliwa anaishi sehemu nyengine na hana mtu yeyote wa kumuwakilisha, tangazo hilo litatumwa kwa njia ya posta au sehemu ambayo anafanyia biashara.[147]

(d) Kulipwa tunzo (award)

Mkuu wa Mkoa atalipa tunzo kwa wananchi ambao wanamaslahi katika ardhi ambayo Serikali imeichukua na ambao wameomba fidia kwa kuangalia mambo yafuatayo:

(i) hali na ukubwa wa ardhi, maelezo ya kina kuhusiana na miti iliyokuwemo katika ardhi hiyo na majengo au mazao yaliyosimama katika ardhi hiyo;

(ii) majina ya watu ambao wanajulikana au wanamaslahi katika ardhi hiyo;

(iii) kiwango kilichotolewa kwa ajili ya uharibifu na kulipwa au kutolewa chini ya kifungu cha 5 na 17 au mojawapo wa vifungu hivyo;

(iv) kiwango na maelezo ya madai yaliyopokewa kutoka kwa wadai wa maslahi katika ardhi hiyo.[148]

Mkuu wa Mkoa atatoa tunzo hizo na nakala ya tunzo hizo itapelekwa katika Bodi ya fidia,[149]kwa ajili ya kulipwa fidia kwa wale wote waliochukuliwa ardhi zao kwa ajili ya maslahi ya umma.

(e) Kulipwa kwa fidia

Malalamiko yote yanayohusiana na fidia za ardhi iliyochukuliwa kwa ajili ya maslahi ya umma iwe Kampuni za Serikali, taasisi za Serikali, maeneo, mamlaka

---

[146] Kifungu cha 9(2)
[147]Kifungu cha 9(4)
[148]kifungu cha 11
[149]Kifungu cha 15

za umma yatapelekwa na kuamuliwa na Bodi ya fidia.[150]Bodi hiyo ilianzishwa kwa ajili ya kufanya tathmini na kulipa fidia kwa kila eneo ambalo litaamuliwa kulipwa fidia hiyo.[151] Katika kulipa fidia Bodi itaangalia mambo yafuatayo:

(i) thamani ya soko ya ardhi tokea tarehe ya kuchapishwa kwa tangazo la uchukuaji wa ardhi;

(ii) uharibifu wa mazao na miti uliotokea wakati wa kuchukua ardhi;

(iii) uharibifu wowote utakaotokea wakati wa kuchukua ardhi kwa sababu ya kuitenganisha ardhi hiyo na ardhi nyengine;

(iv) uharibifu wowote utakaotokea wakati wa kuchukua ardhi, na kuathiri vibaya mali nyengine, ikiwa inayohamishika au isiyohamishika au ikapelekea kuathiri kipato chake;

(v) ikiwa ardhi inataka kuchukuliwa na mmiliki akalazimika kubadilisha makazi yake au mahali pa kufanyia biashara, itaangalia na gharama zinazofaa kulingana na mabadiliko hayo; na

(vi) uharibifu wowote uliofanyika kwa nia njema na ukasababisha kupungua kwa faida baina ya muda ambao tangazo limetolewa na muda wa uchukuaji wa ardhi hiyo.[152]

(f) Kukataa rufaa

Sheria hii pia imeweka nafasi ya kukata rufaa kwa wale wote ambao hawajaridhika na maamuzi yaliyofanywa na Bodi ya Fidia ikiwa hawajaridhishwa na kiwango walichopewa na rufaa hiyo itapelekwa Mahkama Kuu. Vile vile kwa upande wa Makampuni hawatoruhusiwa kukataa rufaa kwa kutumia kifungu hichi.[153]

---

[150]Kifungu cha 4 cha Sheria ya Uchukuaji wa Ardhi (tathmini na fidia) Sura ya 96 ya mwaka 1949
[151]kifungu cha 3
[152]Ibid R 4(1) (a), (b), (c) (d), (e), (e) na (f).
[153]Ibid kif 16(a) na (b)

Kwa sasa Sheria hizi hazitumiki na wala hakuna kumbukumbu yoyote inayoonesha kuwa zimefutwa, aidha Sheria mpya ya Matumizi ya Ardhi (the Land Tenure Act Nam. 12 of 1992) haijaweka utaratibu mzuri wa kulipa fidia pindi ardhi zinapotaka kuchukuliwa na Serikali kwa ajili ya maslahi ya mmma na imepelekea watu walipwe fidia bila ya kuangalia vigezo muhimu vya ulipaji wa fidia ambavyo vimeainishwa katika Decree hizo. Hali ambayo husababisha migogoro kutokea baina ya Serikali na wananchi wake. Nchi kama Mauritius, Trinidad, Kenya, Uganda na Tanzania Bara wanazo sheria kama hizi na zinatumika katika ulipaji wa fidia kwa wananchi.

3.3.4 Sheria ya Mipango Miji na Vijiji Nam. 85 ya mwaka 1955

Sheria hii ilianzishwa mnamo mwaka 1955 kwa madhumuni ya kuanzisha taratibu za kusimamia mipango ya matumizi ya ardhi za umma, ukuaji na mipangilio ya miji na vijiji. Sheria imeweka taratibu za kufuatwa wakati wa kupendekeza miradi ya mipango miji kwenye maeneo miji na vijiji.[154]

Serikali imewekewa utaratibu wake wa kutoa matangazo ya maeneo ambayo yamekusudiwa kuanzishwa miji na namna ya kufanya uteuzi wa wadau wanaohusika katika kuandaa miradi ya mipangilio ya miji kwenye maeneo yaliyokusudiwa. Jitihada nyingi zimefanywa na Serikali kutekeleza madhumuni ya Sheria hii na kuweka mipaka ya Jiji la Zanzibar katika mwaka 1960 kwenye eneo la Mji Mkongwe na Ng’ambo.

3.3.5 Sheria ya Fukwe Na. 105 ya mwaka 1956

[154]The Town and Country Planning Decree CAP 85.

Sheria hiini ndogo sana ina vifungu vitatu tu,[155] ilitungwa kwa malengo ya kulinda haki ya Serikali katika ardhi za ufukweni.[156]Sheria hii iltungwa mnamo mwaka 1956 kwa madhumuni ya kuanzisha taratibu za kuzilinda haki za Serikali kwenye ardhi umma zilizo karibu na maeneo ya ufukweni na fukwe ambazo zinaonekana wakati wa kupwa na kujaa kwa maji ya bahari.

Sheria hii inasema wazi kuwa Serikali ndiye mmiliki pekee wa fukwe na hakuna uuzaji, ukodishwaji au uhaulishaji wowote wa fukwe utakaofanyika isipokuwa pale ilipoelezwa vinginevyo.

Utekelezaji wa Sheria hii ulisita mara tu ilipotungwa Sheria ya Matumizi ya Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992. Sheria ya Matumizi ya Ardhi imekuja na mfumo tofauti wa usimamiaji wa ardhi zilizopo kwenye fukwe na maeneo ya fukwe ambazo zinaonekana wakati wa kupwa na kujaa kwa maji ya bahari.

Sheria ya, "The Foreshore Decree Cap 105/1956", sheria hii ilitamka Serikali ya Zanzibar kwamba ardhi yote iliyo karibu na bahari iko chini ya usimamizi wa Serikali. Lakini Sheria hii pia haitumiki na wala hakuna kumbukumbu inayoonesha kama sheria hii imefutwa. Kutotumika kwa sheria hii nako pia kunachangia sana kutokea kwa migogoro ya ardhi kwani wananchi wanajenga karibu na bahari na waekezaji pia wanahodhi maeneo yalio karibu na bahari.

3.3.6 Sheria ya Kumtambua na Kumthibitisha Mwenye Haki ya Kumiliki Matumizi ya Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1990

[155]The Foreshore Decree CAP 105 of 1956.
[156]Ibid

Sheria hii imeweka utaratibu mzuri wa kufanya utambuzi, utayarishaji wa kumbukumbu za utambuzi, upimaji, uwekaji mipaka na namna ya kuyasikiliza na kuyatatua madai na pingamizi wakati wa mchakato huo.[157]

Chini ya mpango huu, ardhi ambayo tayari imetambuliwa na inasubiri kusajiliwa ni chini ya asilimia 10 ya ardhi yote Zanzibar,[158]hali hii inaendelea kukuza migogoro ya ardhi kwa sababu mchakato wa kuweka mipaka ya ardhi umesimama na kukosa nguvu, kwa hivyo kuendeleza migogoro ya ardhi na kukwamisha juhudi za kuwatambua wamiliki na kutambua mipaka ya ardhi zao. Kusuasua kwa jambo hili kunapelekea kuongezeka kwa kutokea kwa migogoro ya ardhi hapa Zanzibar.

3.3.7 Sheria ya Upimaji Nam. 9 ya mwaka 1990

Sheria hii imekusudiwa kutoa utaratibu wa kutambua ni nani anamiliki nini katika eneo fulani wakati wa usajili wa kimfumo ambao uko karibu kuanza, ili kumaliza migogoro ya ardhi kabla ya kufikia hatua za juu kwa kutumia Afisa aliyeteuliwa kulingana na mahitaji ya sheria. Sheria ya Ardhi iliyosajiliwa ya mwaka 1989 ilikuwa na lengo la kuwezesha usajili wa wote ardhi katika visiwa ambavyo vimetengwa ipasavyo. Ardhi iliyosajiliwa hupata dhamana ya serikali kuhusu umiliki wake.

Sheria inatoa masharti ya kudhibiti na kufanya tafiti za ardhi na usajili na mwenendo wa Watafiti. Kifungu cha 14 cha Sheria kinaeleza kwamba Wachunguzi watoe taarifa inayofaa kwa wamiliki au wavamizi wa ardhi kabla ya shughuli za uchunguzi. Kifungu cha 15 kinaelekeza malipo ya fidia kwa mmiliki wa mazao yoyote au miti iliyokatwa au kuharibiwa katika zoezi la utafiti.

[157] Vifungu vya 18 hadi 25.
[158]The National Land Policy of Zanzibar, 2018, ukurasa 16.

(a) Madhumuni

Sheria hii ilitungwa kwa madhumuni ya kusimamia utoaji wa lesesni na kuthibiti mwenendo wa Upimaji Ardhi hapa Zanzibar.[159] Sheria hii ilianzishwa ili kudhibiti mwenendo wa kitaalamu unaokubalika kwenye tasnia ya utaalamu wa Wapimaji Ardhi na tafiti zao.[160] Sheria imeanzisha Bodi ya Wapimaji ambayo imepewa majukumu ya kuwasajili wapimaji wote na kutoa leseni. Dhana ya wapimaji binafsi nayo imewekewa utaratibu wake kwenye Sheria hii pamoja na matumizi ya njia za upimaji za kiteknolojia.

Bodi imepewa uwezo wa kutatua migogoro kati ya wapimaji na wateja, kudhibiti mwenendo na nidhamu ya wapimaji na taaluma yao. Kazi za Mkurugenzi ni kuelekeza na kudhibiti upimaji wa ardhi za umma, kuhifadhi kumbukumbu na kuidhinisha na kuchunguza mipango ya upimaji wa ardhi.[161]

(b) Changamoto

Kwa bahati mbaya, Sheria hii haijatambua taratibu za upimaji ardhi zilizopimwa ambazo hazijatayarishiwa mpango uliothibitishwa na Mkurugenzi, jambo hilo linawafanya watu wengi kutolipa kipaumbele suala la upimaji Ardhi zao na kupelekea migogoro.

3.3.8 Sheria ya Usajili wa Ardhi Nam. 10 ya mwaka 1990

Sheria hii iliundwa ili kuzuia migogoro ya mipaka kupitia kuwa na rejista ya ardhi na ramani (sajili) ya ardhi inayohusika. Sheria inataka kuanzishwa kwa Msajili wa Ardhi katika kila Wilaya Usajili wa Ardhi inayoonesha mipaka yote ya ardhi na

---

[159]Sheria ya Upimaji Nam. 9 ya mwaka 1990.
[160]Ibid.
[161]Kifungu cha 3(2)

ukodishaji, iwe ni ardhi ya umma au ya kibinafsi; maelezo ya mkaaji au mmiliki; na masharti na majukumu yanayoathiri haki yake ya makazi.

Sheria ya usajili wa ardhi imetungwa ili kusajili ardhi, maslahi mengine yanayohusu ardhi na kudhibiti ardhi zilizosajiliwa.[162] Sheria hii imeweka utaratibu wa usajili wa ardhi iliyokwisha kutambuliwa na kupimwa. Ardhi baada ya kusajiliwa hupata uhakika wa kutambuliwa uhalali wa mmiliki na umiliki wake Serikalini.[163] Baada ya usajili, wamiliki wanaweza kutumia ardhi zao kama dhamana kuchukulia mikopo kutoka kwenye taasisi za kifedha.

Sheria inampa Mmiliki aliyesajiliwa wa haki za kipekee za kumiliki ardhi hiyo, pamoja na haki na marupurupu yote. Haki hizo zinaambatana na majukumu yanayowataka Wamiliki wa ardhi kudumisha kwa mpangilio uzio wowote, ua, nguzo za mawe, kuta au alama zingine, ambazo zinaweka mipaka yake.

Sheria imeanzisha cheo cha Mrajis wa Ardhi mwenye dhamana kubwa sana[164] kusimamia masuala yote yanayohusu usajili wa ardhi, kulisha viapo, kuwaita wahusika, kusimamia mambo yanayohusu ukodishwaji na upangishwaji ardhi, dhamana za kuchulia mikopo, amana na uhaulishaji wake.

Msajili anawajibika kuweka daftari la usajili[165]wa ardhi zilizosajiliwa lenye kuonesha kila aina ya usajili uliohusika kwenye ardhi hizo,[166] ramani, hati za uwakala[167] pamoja kuainisha kuwa ardhi hiyo ni ya Umma au ya mtu binafsi.[168]

[162]The Registered Land Act No. 10 of 1990.
[163]Ibid.
[164]kifungu cha 7.
[165]Kifungu cha 8.
[166]Kifungu cha 11.
[167]Kifungu cha 6.

3.3.9 Sheria ya Matumizi wa Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992

Sheria ya Matumizi ya Ardhi ndiyo msingi mkuu wa sheria zote za ardhi katika usimamizi wake hapa Zanzibar.[169] Sheria hii ilitungwa ili kusimamia masuala ya umiliki, matumizi na haki zote zilizomo katika ardhi. Sheria hii inatupa tafsiri ya "ardhi ya umma" kuwa ni ardhi yote iliyopo Zanzibar ambayo inaweza kumilikiwa na Serikali au watu binafsi.[170]

Sheria inasimamia maeneo ya ardhi na jinsi ardhi inavyotolewa, kuuzwa, kukodishwa, haki ya kumiliki n.k. kifungu cha 5 (4) kinaeleza kwamba fidia italipwa kwa watu au jamii zinazohusika kwa kuzingatia bei nzuri ya soko la ardhi. Serikali inaweza kusitisha haki ya matumizi ya ardhi kwa maslahi ya umma kulingana na kifungu cha 56, lakini ikiwa tu fidia ya haki italipwa kwa ardhi na maendeleo yoyote yaliyofanywa juu yake, na mgogoro wowote kuhusu thamani ya fidia unatakiwa kuwasilishwa Mahakama ya Ardhi.[171]

Ardhi ya umma iliyobainishwa katika Sheria hii ni ile ardhi ambayo bado ipo kwenye hali yake ya uasili ambayo imemilikiwa au haijamilikiwa na mtu yoyote[172], iliyotaifishwa[173] kupitia kwenye mchakato wa utaifishaji ardhi.[174] Sheria hii imeweka njia tano ambazo Mzanzibari anaweza kupata, kumiliki na kutumia kama yake ardhi yoyote ya umma[175] na kwa namna anavyopenda.[176] Ardhi ya

[168]Kifungu cha 11.
[169]Act No. 12 of 1992.
[170]Kifungu cha 2.
[171]kifungu cha 65
[172]Kifungu cha 3.
[173]kifungu cha 4.
[174]Confiscation of Immovable Property Decree of 1964.
[175]kifungu cha 7.
[176]kifungu cha 8.

umma ambayo ipo kwenye umiliki wa Serikali inaweza kukodishwa kwa mtu yeyote yule chini ya Sheria hii[177].

Sheria ya Matumizi ya Ardhi, Nam.12 ya mwaka 1992; katika marekebisho yake chini ya Sheria Namba 15 ya 2003 Katika Sheria hii, kifungu cha 5 kifungu kidogo cha (2), kinampa Rais wa Zanzibar (au Waziri kwa niaba ya Rais) mamlaka ya kutoa haki ya matumizi ya ardhi kwa sehemu yoyote ya ardhi na ujenzi / ujenzi kwa njia ya Haki ya Njia, ufungaji, na kibali muhimu kwa uanzishaji, matengenezo na uendeshaji wa barabara, mifereji ya maji, laini za usafirishaji za umeme zilizoainishwa kwa maslahi ya umma.

Katika kesi hii mamlaka inatumika tu ikiwa watu walioathiriwa kwenye njia ya mradi wanakataa maeneo ambayo barabara, mabomba ya maji au njia za kupitishia zitapita. Kifungu cha 5 (4) kinahitaji Serikali kulipa fidia kwa watu au jamii zinazohusika ambazo ni sawa na thamani ya soko ya ardhi na maboresho yoyote juu yake.

Sheria za ardhi ya Zanzibar hazina masharti ya kisheria ya kupewa ardhi ya umma kwa mtu anayestahiki fidia lakini huzingatia kuwa ardhi ina thamani na inapaswa kuzingatiwa kuathiri maslahi hayo. Hii inamaanisha ikiwa mtu anapata ardhi, atalazimika kulipa fidia wamiliki kwa ardhi tupu pamoja na maboresho ambayo hayajachoka.[178] Kifungu cha 6 kinaelezea kwamba ardhi yoyote inayopatikana, na ikiwa kuna mgogoro au kutokubaliana inayohusiana na mipaka, haki ya matumizi ya ardhi, fidia n.k itapelekwa Mahakama ya Ardhi.

[177]Kifungu cha 46.
[178] Check ZUSP Report Zanzibar Urban Services Project : additional financing - World ... https://ewsdata.rightsindevelopment.org › files› d... p. 10-11

Sheria chini ya Kifungu cha 6B inaiona kuwa ni kosa (na inatoa adhabu) kwa mtu yeyote kuharibu au kutumia vibaya ardhi kwa kujenga majengo, kutupa taka, kuchimba mashimo au kubadilisha matumizi ya ardhi, kutoa ruzuku yote au sehemu kwa watu wengine kinyume na Sheria.

Chini ya Sheria hii, miti inaweza kumilikiwa na marekebisho ya Sheria ya mwaka 2008 yanatambua haki za watu wanaomiliki viwanja vya eka 3. Pamoja na hayo yote, Sheria ya Matumizi ya Ardhi imeshindwa kuonesha utofauti kati ya ardhi ya umma na ardhi nyengine inayomilikiwa na watu binafsi, hali ambayo imesababisha mabishano na migogoro kwa jamii.

3.3.10 Sheria ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1994

Sheria ya Uhaulishaji ardhi ilitungwa kwa malengo ya kudhibiti na kusimamia uhaulishaji wa ardhi za umma hapa Zanzibar.[179]Uhaulishaji wa ardhi hizi umewekewa utaratibu maalum wa kufuatwa unaosimiwa na Bodi ya Uhaulishajiiliyoanzishwa kwenye Sheria hii.[180] Chombo hiki kimepewa mamlaka[181] ya kutoa ruhusa au kuzuia ruhusa[182] ya uhaulishaji ardhi ya umma na haki zilizomo katika ardhi hizo.[183]

Dhana hii ya ilianza tangu mwaka 1935 chini ya mchakato wa ardhi ugawaji ardhi ambapo kulitokea wimbi kubwa la uhaulishaji ardhi kutoka jamii moja kwenda nyengine mpaka ikahofiwa kwamba ikiwa mwenendo huu utaachwa kuendelea

[179]The Land Transfer Act No. 8 of 1994.
[180]kifungu cha 9.
[181]kifungu cha 3.
[182]kifungu cha 7 na kifungu cha 8.
[183]Salim Abdulla *op cit* 2006.

kulikuwa na uwezekano mkubwa kwamba sehemu kubwa ya ardhi ineweza kumilikiwa na watu wachache[184].

3.3.11 Sheria ya Baraza (Mahkama) ya Ardhi Nam. 7 ya mwaka 1994

(a) Utangulizi

Sheria hii ilitungwa ili kuanzisha Mabaraza ya kusuluhisha migogoro ya Ardhi hapa Zanzibar. Sheria hii imeondoa mamlaka za Mahkama nyengine kusikiliza kesi zinazohusu migogoro ya ardhi.[185] Jambo hili lilifanywa ili kuharakisha masuala ya utatuzi wa migogoro ya ardhi kwa kutumia utaratibu usio rasmi. Kulingana na Sheria hii mpya, mashauri yanayohusu ardhi kwa sasa yanashughulikiwa na chombo hiki na kimewekwa maalum kwa kazi hiyo.

Hii inamaanisha kuwa mashauri ya ardhi hayashughulikiwi tena katika Mahakama za kawaida kama ilivyokuwa hapo awali ambapo mashauri yote ya Ardhi yalikuwa yanasilikizwa katika Mahkama za Kawaida kwa kutumia Sheria ya Mwenendo wa Makosa ya Madai yalikuwa yanachukua muda mrefu sana kumalizika kwake ndipo Serikali ikaona ipo haja ya kuanzisha Baraza hili la ardhi. Mabaraza haya yameanzishwa kila mkoa kwa Zanzibar ambapo migogoro ya Ardhi inatokea.

(b) Wajumbe

Mahkama ya ardhi ipo chini ya Mwenyekiti ambaye ndiye mkuu wa utawala wa Mahkama ya Ardhi. Mwenyekiti huteuliwa na Rais, na wasaidizi wawili ambao huteuliwa na Tume ya Utumishi ya Mahkama pamoja na wazee wa baraza watatu ambao huteuliwa na Jaji Mkuu wa Zanzibar.[186]

[184] Ukurasa wa 3.
[185] The Land Tribunal Act No. 7 of 1994.
[186] Kifungu cha 4.

Akidi ya baraza hilo itajumuisha Mwenyekiti au Naibu Mwenyekiti au Hakimu na wajumbe wengine wawili na ikiwa Mwenyekiti atakuwa hayupo Naibu Mwenyekiti ataongoza kikao hicho na uamuzi utakuwa wa kura nyingi za wajumbe ingawa Mwenyekiti au Naibu Mwenyekiti au Hakimu atakuwa na na kura ya kuamua katika suala lote la sheria.

(c) Mamlaka na Usuluhishi

Wamepewa mamlaka ya msingi juu ya mashauri ya madai yanayopingana dhidi ya ardhi, haki ya kumiliki ardhi, kuweka mipaka, maendeleo, uhaulishaji au ukodishaji ardhi, matumizi ya ardhi, kushikilia, uthamini, fidia n.k[187].

Sheria hii inatoa mwanya kwa wahusika kwenye migogoro ya ardhi kufanya suluhu wenyewe ili kuharakisha umalizaji wa migogoro hiyo na kuepuka kutumia muda mrefu.

(d) Changamoto

Mnamo mwaka 2008 kulifanywa mabadiliko ya Sheria hii ambayo yaliingiza matumizi ya Sheria ya Mwenendo wa Madai katika kutatua migogoro ya ardhi. Jambo hili lilibadilisha mfumo mzima wa kuanzishwa Mahakama za Ardhi, hasa hasa katika zile juhudi za kuharakisha utatuzi wa migogoro ya ardhi, utaratibu huu ni mgumu sana na haueleweki kwa wananchi wa kawaida. Hali hii imesababisha Mahakama kuchukua muda mrefu kusikiliza madai na kutoa uamuzi hali ambayo ni kinyume na kusudi la kupunguza muda na kuharakisha kumalizika kwa madai ya ardhi.Sheria hii pia haikutoa utaratibu kwa njia ya upatanishi wa migogoro ya ardhi, (Mediation) imeeleza tu njia ya utatuzi itakuwa sio rasmi (informal) bila ya kueleza kwa kina utaratibu mzima wa utumikaji wake.

[187]Kifungu cha 13.

Vile vile Uteuzi wa Mahakimu kuletwa katika Mabaraza ya ardhi kumechangia sana kuzorotesha utaratibu wa kutatua migogoro na umebadilisha sana nia na madhumuni ya uanzishwaji wa Chombo hiki ambacho asili yake ni kusikiliza mashauri kwa njia isiyo rasmi Mahakimu wengi hutumia utaratibu unaotumika Mahkamani katika kutatua migogoro ya ardhi ambao ni mgumu na unahitaji utaalam mkubwa ili upate haki yako.

Sheria hii ipo kimya kuhusiana na kutangaza migongano ya kimaslahi, ikiwa ya moja kwa moja au vyenginevo wakati shauri linaendelea katika Baraza, kitaratibu mjumbe huyo atatakiwa amjuulishe Mwenyekiti na atatakiwa kuacha kushiriki kikao hicho.Kiutendaji Mahkama hii ina changamoto za uhaba wa wafanyakazi na Mahakimu katika Mahakama zote za Unguja na Pemba; majengo, usafiri kwa wazee wa Baraza Ukosefu wu safiri kwa Wazee wa Mahakama ambapo siku za mvua wanapata usumbufu wa kufika kazini kwa wakati na hili huleta usumbufu kwa wenye kesi.[188]

3.3.12 The Land Tenure (Amendment) Act No. 15 of 2003

Kulingana na Sheria ya Umiliki wa Ardhi ya mwaka 2003, ardhi yote ya Zanzibar inamilikiwa na Serikali ya Mapinduzi ya Zanzibar. Serikali ina haki ya kisheria ya kumiliki ardhi. Sehemu ya 11 ya Sheria hiyo inarekebisha Sheria ya Matumizi ya Ardhi, Nam. 12 ya mwaka 1992 kifungu cha 42A (2), inaeleza kwamba mtu yeyote anayeishi au anayetumia shamba la eka tatu kwa kilimo ana haki ya kuendelea kulima kwenye shamba hilo hadi wakati wa kuvuna mazao yake au hadi mwisho

[188] Hotuba ya Maoni ya Kamati ya Ardhi na Mawasiliano ya Baraza la Wawakilishi, Kuhusu Makadirio ya Mapato na Matumizi ya Wizara ya Ardhi, Nyumba, Maji na Nishati kwa Mwaka wa Fedha 2020/2021, Changamoto Mahkama ya Ardhi, ukurasa wa 12-13

wa makubaliano ya kukodisha kati ya muajiri na yule aliyepewa au kama fidia ya mazao inapewa kulingana na makubaliano ya tathmini rasmi.

3.3.13 Sheria ya Kondominio Nam. 10 ya mwaka 2010

Kondominio ni neno la kisheria linalofafanuliwa kama njia ya umiliki wa nyumba na mali halisi ambayo inatatuliwa kati ya mipango mengine sawa na eneo la kuwezesha la kawaida ambalo linadhibitiwa na umiliki wa pamoja. Kwa njia rahisi zaidi, kondomu inaweza kutazamwa kuwa tofauti na makazi kwa kuwa mali inayozunguka kondominium hiyo inamilikiwa na kushirikiwa na wakaazi wengine.[189] Vile vile, kondominio hutofautiana na vyumba kutokana na ukweli kwamba kondominio inamaanisha umiliki wa mali na anga. Umiliki wa kondominio kwa ujumla unahusisha umiliki wa kudumu wa kitengo cha nyumba moja kwenye kipande cha ardhi, na umiliki wa kipekee wa watu binafsi unajumuisha anga ya mipaka ya nyumba, ambayo kwa ujumla huthibitisha kuwa kuta za makazi.[190]

Sheria ya Kondominio katika kifungu cha 3, inatambua unit mbalimbali kwa kuzingatia Mpango wa Kondominio ikiwemo ghorofa zajengo, kuta, ukubwa wa jengo n.k.

Usajili wa Mali umeelezwa katika Sehemu ya Pili ya Sheria na mpango wa kondominio unazingatia maelezo ya kina ya kipande cha ardhi, mipaka eneo lilipo, michoro, taarifa na kumbukumbu nyengine,[191] taarifa hizo zieleze ikiwa ujenzi

[189] DePaul College of Law, (1962) "Condominium: An Introduction to the Horizontal Property System," 11 DePaul L. Rev. 319, ukurasa 312
[190] Douglas C. Harris (Summer 2011), "Condominium and the City: The Rise of Property in Vancouver**,"** Law & Social Inquiry, Vol. 36, No. 3 pp. 694-726 ukurasa wa 696
[191] Kifungu cha 4

utakuwa wa awamu,[192] na mipaka ya jengo kwa kuzingatia sheria hiyo imeelezwa katika kifungu cha 4(5).Sheria imeelekeza kwamba usajili wote wa kipande cha mali hiyo utawasilishwa kwa Mrajis.[193]

Haki na majukumu wa mmiliki wa eneo, mali au sehemu ya jengo imeelezwa katika kifungu cha 16 cha Sheria na masharti ya kuuza sehemu hiyo na nyaraka zinazohitajika imeelezwa katika kifungu cha 22(1)(a) hadi (h).

Utatuzi wa migogoro chini ya sheria unazingatia sheria za Zanzibar za utatuzi w amigogoro kama inavyoelezwa katika kifungu cha 47.

3.3.14 Sheria ya Usajili Wathamini Nam. 5 ya mwaka 2015

Sheriahii ilitungwa kwa madhumuni ya kusimamia na kuwasajili Wathamini. Lengo kuu la Sheria hii ni kusimamia mchakato wa kukadiria thamani za mali na kuwadhibiti Wathamini waliosajiliwa hapa Zanzibar.[194]

Chini ya Sheria hii kumeanzishwa Bodi ya Wathamini[195] yenye majukumu ya kuwasajili Wathamini, kutoa leseni, kutatua migogoro inayohusu makadirio ya thamani za mali na kusimamia shughuli na maadili ya Wathamini kwenye kazi zao.[196]

Mthamini Mkuu ni Afisa mtendaji mkuu wa Bodi aliye na majukumu ya kuishauri Serikali juu ya shughuli za uthamini, viwango vya thamani ya uhaulishaji na

[192]Kifungu cha 4(3)
[193]Kifungu cha 6
[194]Sheria ya Usajili wa Wathamini nambari, 5 ya mwaka 2015
[195]Kifungu cha 3
[196]Kifungu cha 68

ununuzi wa mali, kupitisha na kuidhinisha ripoti za uthamini, kuandaa viwango na aina za uthamini na taratibu za Bodi.

Changamoto ya Sheria hii ni kwamba ipo kimya juu ya masuala ya uthamini wa ardhi isiyo ya asili, visiwa visivyo na watu na ardhi nyingine inayomilikiwa na Wazanzibari. Changamoto nyengine ni ukosefu wa Kanuni itakayomuongoza Mthamini katika utekelezaji wa kazi zake za uthamini hususan katika masuala ya viwango vya tathmini ya makaazi na vipando hali inayompelekea kushindwa kutekeleza majukumu yake kama Sheria inavyomtaka, suala linalopelekea usumbufu kwa wananchi katika maeneo yote yaliokusudiwa kutekelezwa miradi ya maendeleo[197]

3.3.15 Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015

Sheria hii imetungwa kwa malengo ya kuanzisha Kamisheni ya Ardhi ambayo imepewa majukumu ya kusimamia ardhi na kuondosha mchanganyiko wa uwepo wa vyombo vingi vya kusimamia masuala ya ardhi.[198] Sheria hii ilizikusanya sheria zote zinazohusu masuala ya ardhi ili kuondosha migogoro na kuweka matumizi bora ya ardhi.

Kuanzishwa kwa Kamisheni ya Ardhi kumepeleka kuweka pamoja masuala ya usimamizi mzuri wa matumizi, utambuzi, upimaji na usajili wa ardhi.[199] Idarazilizopo chini ya Kamisheni ya Ardhi zimewekwa chini ya usimamizi wa

---

[197] Hotuba ya maoni ya Kamati ya Ardhi na Mawasiliano kuhusu makadirio ya mapato na matumizi ya Wizara ya Ardhi, Nyumba, Maji na Nishati kwa mwaka wa fedha 2020/2021

[198] The Commission for Land Act No. 6 of 2015.

[199]kifungu cha 6(2).

Katibu Mtendaji wa Kamisheni ya Ardhi ambaye amepewa usimamizi wa majukumu ya kila siku wa shughuli za Kamisheni.[200]

Aidha, kwenye Sheria hii,[201] Kamisheni ya Ardhi imepewa kazi[202] na uwezo[203] katika kusimamia ugawaji, uthamini, upimaji, usajili, uhaulishaji, uwekaji kumbukumbu na taarifa, mipango na matumizi ya ardhi.Mbali na hayo, Sheria hii imeunda Bodi[204] yenye wajumbe[205] inayoongozwa na Mwenyekiti. Mwenyekiti amepewa majukumu ya kusimamia na kutekeleza[206] kazi, uwezo[207] na majukumu ya Kamisheni ya Ardhi.

Kwa bahati mbaya, mamlaka ya Kamisheni yamepunguzwa kwa kuundwa kwa vyombo tofauti vyenye mamlaka karibu sawa na yale yaliyowekwa chini ya usimamizi wa Kamisheni ya Ardhi. Vyombo vyengine vilivyoanzishwa chini ya sheria tofauti vimepewa mamlaka ya kushughulikia masuala ya ardhi pia na kupelekea migogoro.

Pamoja na kazi nzuri inayofanywa na Kamisheni ya Ardhi bado kuna tatizo la ucheleweshaji wa utoaji wa hati za haki ya matumizi ya ardhi kwa wananchi, jambo linalosababisha ongezeko la migogoro ya ardhi katika kisiwa cha Zanzibar.[208]

---

[200]kifungu cha 13.
[201]The Commission for Land Act No. 6 of 2015
[202]kifungu cha 4
[203]kifungu cha 5
[204]kifungu cha 7.
[205]kifungu cha 9.
[206]kifungu cha 11.
[207]kifungu cha 12.
[208] Hotuba ya Maoni ya Kamati ya Ardhi na Mawasiliano kuhusu Makadirio ya Mapato na Matumizi ya Wizara ya Ardhi, Nyumba, Maji na Nishati kwa Mwaka wa Fedha 2020/2021 https://www.zanzibarassembly.go.tz/files/documents/chairpersons/All/1591697821.pdf , ukurasa wa 4

3.3.16 Sheria ya ZIPA

Sheria ya ZIPA Nam. 14 ya mwaka 2018, katika kifungu cha 7 imeunda Kituo cha Huduma kwa wawekezaji, ambacho kinajumuisha watendaji kutoka Kamisheni ya Ardhi, wakala wa majengo, Kamisheni ya Mazingira, Idara ya Udhibiti Ujenzi na taasisi nyengine ambazo zitasaidia kuweka utaratobu mzuri wa kupatikana huduma kw awawekezaji, hatua ambayo inasaidia kupunguza migogoro.

Kifungu cha 26 (b) kinazungumzia kufutwa kwa Cheti cha uwekezaji na kwamba iwapo cheti hicho kitafutwa, Mkataba wa ardhi ya uwekezaji utasita. Upatikanaji wa ardhi umeelezwa katika kifungu cha 30 na iwapo mwekezaji atahitaji ardhi iliyo nje maeneo huru ya uchumi, Mamlaka itapeleka maobi kwa Waziri husika wa ardhi na kupendekeza masharti ya ziada yanayowiana na uwekezaji.

Iwapo ardhi iliyopatikana kwa ajili ya uwekezaji itakuwa imehodhiwa na mtu mwengine, mwekezaji atamfidia mmiliki kwa fedha au hisa katika mradi huo.[209]

3.3.17 Sheria ya Maji Nam. 4 ya mwaka 2006

Sheria hii katika kifungu cha 5; kinatoa mamlaka ya kudhibiti, kusimamia na kulinda maeneo yote ya Mashimo mtu atakuwa na mamlaka ya kuchukua hatua za kisheria dhidi ya mtu yeyote au kikundi cha wachungaji wanaovuruga au kuingilia maeneo ya vyanzo vya maji.

Kifungu cha 20 kinatambua umiliki wa rasilimali za maji na kinaeleza kwamba maji yaliyopo ndani ya ardhi ya Zanzibar, katika sehemu yoyote ile au eneo ikiwa

[209]kifungu cha 30(2)

ni pamoja na maji safi, yenye chumvichumvi, ya baharini, ya ardhini, yanayotiririka au ya bwawa ambayo yanadaiwa kuwa yanamilikiwa na serikali.

3.3.18 Sheria ya Mafuta na Gesi (The Oil And Gas (Upstream) Act) Nam. 6 ya mwaka 2016

Mali yote katika udhibiti wa haki za mafuta ya petroli ikiwa mafuta ya petroli katika hali yake ya asili, au chini ya ardhi au eneo la maji ya Zanzibar na inayotokana na sheria nyengine yoyote ya Kimataifa ipo mikononi mwa Serikali kwa niaba ya watu wa Zanzibar.[210]Haki ya kipekee imetolewa kwa Kampuni iliyopewa mamlaka ya kuchimba mafuta na leseni itakayotolewa haitahamishiwa kwa mtu mwengine.[211]

Kifungu cha 71 (1) kinaeleza kwamba mkandarasi hatatumia haki yake yoyote chini ya hii sheria hii bila ridhaa ya maandishi ya Waziri kuhusu; ardhi iliyowekwa wakfu au kuweka sehemu kwa madhumuni yoyote ya umma isipokuwa uchimbaji madini, ardhi iliyotengwa kama mahali pa kuzikia, ardhi ambayo ni eneo lililopo ndani ya mita mia moja za mipaka auardhi ambayo kuna ufungaji, au eneo lililotengwa, au mnara wowote uliohifadhiwa, uliotangaza sheria.

Maeneo mengine yaliyokatazwa ni ardhi katika eneo lililotengwa, lililohifadhiwa au lililohifadhiwa chini ya sheria yoyote inayotumika Zanzibar, ardhi yoyote ndani ya jiji, manispaa, kitongoji, au makazi madogo iliyotengwa, barabara yoyote au barabara kuu, na ndani ya mita mia moja ya daraja lolote.

[210] Kifungu cha 4 (1) na 10(1)
[211] Kifungu cha 45

3.3.19 Sheria ya Mazingira Nam. 3 ya mwaka 2015

Kifungu cha 3 kinaeleza kwamba kila mtu anatkiwa kutunza mazingira kwa vizazi vya sasa na vijavyo na mipango au shughuli za maendeleo zitatekelezwa kwa njia ya kuweka mazingira endelevu na kila mtu ana haki ya kuiarifu Mamlaka husika kuhusu uharibifu wa mazingira.[212]

3.3.20 Sheria ya Misitu Nam. 10 ya mwaka 1996

Kifungu cha 5 cha sheria kinatoa mamlaka ya usimamizi wa Misitu na hasa, kupanga, kukuza, kusaidia na Kuendesha shughuli za kuhakikisha uhifadhi na usimamizi endelevu wa rasilimali za misitu ya Zanzibar, kudumisha orodha ya rasilimali za misitu ya Zanzibar, kuandaa, kusasisha na kuratibu utekelezaji wa Mpango wa Taifa wa Usimamizi wa Rasilimali za Misitu na mipango ya Usimamizi wa eneo la msitu, kuhimiza na kusaidia upangaji, kilimo, uhifadhi na utumiaji ipasavyo wa rasilimali za misitu kwa watu binafsi na Jamii, kupitia mafunzo, mipango shirikishi na ugawaji wa majukumu ya Usimamizi, kusimamia Rasilimali za Misitu na maeneo mengine yatakayokabidhiwa kwa Mamlaka ya Misitu kwa usimamizi kwa mujibu wa madhumuni ambayo yameanzishwa, kusimamia na kulinda misitu kama makazi ya rasilimali za kijenetiki na anuwai ya kibaolojia.

3.3.21 Sheria ya Barabara Nam. 7 ya mwaka 2003

Sheria hii inasiamia taratibu za barabara kwa Zanzibar na kifungu cha 191(1) kinatoa adhabu uharibifu wowote unasababishwa na barabara yoyote au kazi yoyote iliyojengwa kuhusiana na barabara au kazi yoyote iliyoundwa kuhusiana na barabara au alama yoyote, mamlaka inayohusika na ukarabati wa barabara inaweza kusababisha uharibifu huo kufanywa vizuri, inaweza ama kabla au kutoa kilele cha

---

[212] Kifungu cha 4

uharibifu kilichotengenezwa, kurejesha gharama iliyokadiriwa au halisi kutoka kwa mmiliki wa magari yaliyosababisha uharibifu. Hati ya ardhi ya mtu liyefanya uharibifu au mamlaka iliyohusika atwajibika kuliipa gharama na uharibifu huo utakuwa ushahidi wa awali wa kiasi kinacholipwa na mmiliki wa gari.[213]

SURA YA NNE

4.0 MAONI YA WADAU

4.1 Utangulizi

Kifungu cha 10(1) cha Sheria ya Tume ya Kurekebisha Sheria Zanzibar Namba 16 ya mwaka 1986 kinaitaka Tume ya Kurekebisha Sheria kushirikisha idadi kubwa ya wadau kadri inavyowezekana wakati wa kufanya mapitio ya sheria ili kupata maoni yao kuhusiana na sheria husika. Katika kutekeleza masharti ya kifungu hicho cha Sheria ya Tume ya Kurekebisha Sheria, wadau mbali mbali walishirikishwa katika kutoa maoni kuhusiana na sababu zinazopelekea uwepo migogoro ya ardhi kwa upande wa Unguja na Pemba. Wadau hao ambao walishiriki katika kutoa maoni yao ni pamoja na:

[213] Kifungu cha 191(2)

(a) Wadau kutoka Mikoa ya Unguja na Pemba (Mkuu wa Mkoa, Wakuu wa Wilaya, Masheha, Madiwani, Wanasheria wa Wilaya, Maafisa wa Mkoa na Wilaya)
(b) Wadau wa Wizara ya Ardhi na Makaazi Unguja na Pemba
(c) Wadau kutoka taasisi mbali mbali za Serikali zinazohusiana na masuala ya ardhi.
(d) Mahakama ya Ardhi;
(e) Wanasheria na mawakili; na Wasaidizi wa sheria;
(f) Taasisi zisizo za kiserikali, Jumuiya za Mazingira na masuala ya bahari,; na
(g) Wananchi mbali mbali.

4.2 Maoni ya Wadau

Wadau wameeleza kwamba migogoro ni mingi na kuna maeneo tafauti yanayohusisha migogoro hiyo, maoni hayo yamewekwa katika maoni ya kisheria na kiutawala.

4.2.1 Maoni ya Kisheria

(a) Matumizi ya Sheria zilizopo

Wadau wameeleza kwamba mifumo ya sheria zilizopo haina tatizo kubwa isipokuwa kuna tatizo la utekelezaji wa sheria. Imeshauriwa sheria zilizopo zitumiwe vizuri na utaratibu wa utambuzi, upimaji, usajili na kutolewa haki ya matumizi yaardhi ziwekwe wazi na zifuatwe. Kutokufuatwa na kutokusimamiwa kwa taratibu hizi za kisheria kunapelekea kuwepo kwa migogoro ya ardhi isiyokwisha.

Katika kuweka vizuri haki ya matumizi ya ardhi, Sheria ya Kuchukua au Kutwaa Ardhi kwa maslahi ya umma ya mwaka 1909 ifanyiwekazi katika utaratibu wa Serikali kuchukua ardhi za watu binafsi iwapo watakiukwa taratibu za sheria za nchi.

(b) Mapitio ya Sera ya Ardhi

Sera ya Ardhi ifanyiwe mapitio kwa kuweka wazi njia za utatuzi wa migogoro ya ardhi na mikakati ya hatua za kuchukuliwa kuondoa migogoro iliyopo kwamuda mrefu ili kuepusha kutokea matatizo kwa jamii zinazohusika. Imependekezwa Sera iweke wazi taratibu na mamlaka za utatuzi wa migogoro kuanzia hatua za mitaa, masheha, Wilaya, Mikoa na Mahkama ya Ardhi, na Njia za utatuzi wa migogoro kama usuluhishi, na upatanishi.

Wadau wamependekeza kwamba Sera itambue mipango ya ardhi kwa kueleza umuhimu wa baadhi ya maeneo kwa uchumi wa nchi ikiwemo kuhifadhi mazingira, kilimo, uvuvi, uwekezaji pamoja na kuweka tafsiri ya maneno yanayotumika katika sheria nyengine kutambua uhifadhi wa ardhi ikiwemo "continental zone" ili kujua sehemu inayoanzia mamlaka ya hifadhi husika ili kuepusha migogoro ya ardhi.

(c) Kutokuwekwa wazi taratibu haki yauhaulishaji waardhi

Wadau wamependekezwa kwamba kuwe na aina moja ya Nyaraka inayokubalika kubariki mauziano ya mtu mmoja na mwengine, nyaraka hiyo itambuliwe wakati wa kufanya uhaulishaji wa ardhi. Kwa sasa kuna nyaraka nyingi zinazotumika kufanya uhaulishaji ikiwemo mikataba ya mauziano kupitia kwa Masheha, madiwani, Wilayani, mikataba ya wanasheria, mawakili, nyaraka za utambuzi

(Statutory Declaration) n.k hali inayopelekea mgongano katika kupata haki ya matumizi ya ardhi na kupelekea migogoro ya ardhi.

Wadau wameeleza kwamba kuna baadhi ya Hati zilizotolewa au mikataba ya mauziano ya ardhi zinahalalishwa na baadhi ya taasisi kama Msajili wa Hati au Nyaraka (Registar of Documents), hivyo wamependekeza kuangaliwa mipaka na mamlaka ya sheria hizi ili kujua jinsi sheria zinavyotakiwa kufanyakazi, usajili wa nyaraka, na Bodi yenye mamlaka kutambua na kuthibitisha manunuzi ya ardhi.

Imependekezwa mgongano uliopo baina ya sheria ya usajili Ardhi na Sheria ya kuanzishwa BPRA ambayo pia imepewa mamlaka ya kusajili ardhi utafutiwe ufumbuzi.

Vyema kuwe na taasisi na nyaraka maalum itakayotambulika kutambua mauziano ya ardhi baina ya mtu mmoja na mwengine na uthibitisho wa mauziano utambuliwe kupitia mamlaka maalum. Kwa mfano Mikataba ya Mauziano inaweza kuthibitishwa na Mawakili au Mahkama na kukubaliwa kama mauziano halali.

Aidha wadau wamependekeza vifungu vya Sheria vinavyotoa mamlaka ya kila Mzanzibari kupewa viwanja na Serikali yaondoshwe kwa sasa kwakuwa ardhi iliyopo ni haba na hakuna uwezo huo kwa mujibu wa idadi ya watu waliopo, imependekezwa pia masharti yanayohusu wanaostahiki kupata haki ya matumizi ya ardhi Zanzibar kwa watu ambao sio Wazanzibar yawekewe masharti zaidi na yasimamiwe kwa karibu ili kunusuru ardhi ndogo iliyopo kwa maisha ya baadae.

(d) Kutokutekelezwa masuala ya fidia

Wadau wamelalamikia kutokuwepo kwa utaratibu mzuri na ulio wazi wa fidia kwa wananchi kama katika maeneo yanayoaminika kuwa na rasilimali za mafuta na gesi, maeneo yanayochimbwa mchanga, maeneo ya kilimo na maeneo ya miradi ya Serikali. Imeelezwa kwamba kuna wananchi wanaotumia ardhi kwa muda mrefu na kuzalisha mazao mbalimbali bila kupewa fidia wakati wanapotakiwa kuhama katika maeneo hayo.

Imeelezwa kwamba fidia inayolipwa ni ndogo sana na haimfanyi mwananchi kukidhi gharama za maisha akihamia eneo jengine, madai ya hati na nyaraka wakati wa kudai fidia yanawakosesha wananchi haki zao kwakuwa kukosekana kwa nyaraka hizo kunafanya wananchi wasilipwe malipo ya fidia na hivyo kupelekea chuki kwa Serikali na migogoro ya ardhi.

Aidha wadau wamelalamikia kutokuwekwa wazi miongzo ya malipo ya fidia na bei halisi kisheria kwa vipando, mazao, nyumba na masuala mengine yanayozingatiwa katika fidia kwa maendeleo ya nchi.Fidia kwenye ardhi kwa sasa inatolewa kwa vitu vilivyopo juu ya ardhi tu, Sheria vyema iweke utaratibu unaoeleweka wa malipo ya fidia ya ardhi kwamali au thamani zilizopo chini ya ardhi na itambue thamani ya ardhi kwa mita fulani kwenda chini.

Imependekezwa Sheria ya Mthamini Mkuu ifanyiwe mapitio kwa kuweka vifungu vya Sheria ambavyo vitaanzisha Bodi inayosimamia mambo ya tathmini za uhaulishaji na viwango vya malipo ya fidia kwa watu wanaochukuliwa ardhi zao na Serikali.

(e) Kukosekana kwa tafsiri sahihi na miongozo katika baadhi ya maeneo

Kukosekana kwa tafsiri na ufafanuzi wa baadhi ya maneno yaliyotumika katika sheria kupitia Kanuni au miongozo inayotambulika kunapelekea kuwepo kwatafsiri nyingi kwa wananchi na wataalam wa masuala ya ardhi na kupelekea mgongano. Wadau walieleza kutokufahamika kwa taratibu na tafsiri za mhaulishaji, haki ya matumizi ya ardhi, ukodishaji ardhi na jinsi ya kuweza kukodisha ardhi n.k

Wadau wameeleza kwamba kutokana na unyeti na wingi wa Sheria za Ardhi zilizopo kuna haja ya kuwa na miongozo katika maeneo ya fidia, tathmini, uhifadhi, upatikanaji wa haki ya matumizi, mipango miji na maeneo mengine yanayopelekea kuwepo kwa migogoro mingi ya ardhi.

(f) Usajili wa Nyumba Majmui (Kondominio)

Wadau wamependekeza Sheria ya Msajili wa Majumba Majmui ifanyiwe marekebisho kwa kumpa mamlaka Msajili kufanya tathmini kwenye uhaulishaji wa majumba majmui kwakuwa kwa sasa Usajili unafanywa na Mrajis wa Ardhi na Mrajis wa Majumba Majmui. Hivyo sheria ya Mrajis wa Ardhi na Sheria ya uhaulishaji Ardhi zifanyiwe marekebisho ili Sheria za ardhi zitambue utaratibu wa uhaulishaji na usajili wa nyumba Majmui unaofanywa na Mrajis wa Majumba Majmui ili kuondosha utata uliopo.

Aidha wadau wamependekeza Haki za matumizi ya ardhi zilizowekwa kwa ajili ya kujenga nyumba Majmui au zilizojengwa Majumba Majmui zisifutwe kwa kutumia utaratibu wa sheria ya matumizi ya ardhi badala yake usimamizi uwekwe chini ya Sheria ya Msajili wa Majumba kusimamia jambo hilo. Katika kutekeleza hili Sheria ya Majumba Majmui iwekwe kigezo chake cha namna ya Hati zitakazotumika katika uhaulishaji wa Majumba Majmui.

(g) Ardhi za Eka

Eneo la ardhi za eka limeelezwa kuwa ni eneo jengine linalipelekea migogoro ya ardhi kutokana na kumilikishwa kwa watu ardhi hizo, kutokuwa na uwazi katika utaratibu wa kutumia ardhi za eka, na kutokuangaliwa utaratibu wa fidia kwa wale wanaonyang'anywa ardhi hizo.

Imependekezwa kuondoa vifungu vya sheria vinavyozungumzia masuala ya ardhi za eka kwa sasa Zanzibar haina ardhi za kugawa eka, ugawaji wa eka uliwekwa wakati wa kutaifisha Ardhi. Utaratibu uliopo sasa ni ule wa kuchukua ardhi kwa maslani ya umma uliowekewa Sheria maalum ya Utwaaji Ardhi ya mwaka 1909 na sio utaifishaji ardhi. Mashamba ya eka yaliyotolewa miaka ya karibuni bila utaratibu yarudishwe Serikalini.

Matumizi ya eka kisheria yanahusisha matumizi kwa mujibu wa shughuli za kilimo ingawa eneo hili linasababisha migogoro mingi kutokana na watumiaji wa eka kuona kwamba tayari wana haki ya matumizi ya ardhi na kwamba wanaweza kufanya lolote katika ardhi hiyo ikiwemo kuuza, kugawa na kukodisha;kutokutambuliwa eka hali inayopelekea wananchi kuuza eka; kuna maeneo ya eka ambayo yamekuwa yakiendelezwa kwa muda mrefu na wananchi hunyang'anywa na kupewa watu wengine hasa maeneo ya Pemba, na Wilaya ya Kati Unguja.

(h) Ardhi za Wakfu

Ardhi za wakfu ni eneo lililoelezwa kuwa na migogoro ya ardhi kutokana na kutokutambuliwa ardhi za Wakfu katika usajili wa matumizi ya ardhi; kutokuhakikiwa ardhi za wakfu wakati wa uhaulishaji; na kutokuwepo kwa

mahusiano ya karibu katika ya Kamisheni ya Wakfu na Idara ya ardhi katika kuhakiki na kutambua ardhi hizo.

Aidha sheria inaruhusu Kamisheni ya Wakfu kusimamia mashauri au migogoro ya ardhi za wakfu zilizo chini ya kiwango cha Milioni Arubaini (Shilingi Milioni 40) na mashauri yanayozidi kiwango hicho yapate kibali cha Mahkama Kuu. Kwa sasa ardhi nyingi zimeshafikia kiwango hicho kutokana na thamani ya ardhi ilivyo hali inayopelekea mashauri hayo kuchukua muda mrefu wa kupatikana idhini ya Mahkama Kuu.

Imependekezwa na wadau kwamba Sheria za ardhi zitambue uwepo wa ardhi za wakfu na zitambue utaratibu unaotumika kuzisimamia ardhi hizo kama ilivyoelezwa katika Sheria ya Kamisheni ya Wakfu na Mali ya Amana. Kwa upande wa thamani ya kusikiliza mashauri imependekezwa kufanywe mapitio ya Sheria ya Wakfu ili viwango hivyo viongezwe kwa kuzingatia thamani halisi ya fedha na soko ilivyo.

4.2.2 Maoni ya Kiutawala

(a) Utaratibu wa kutoa hati rasmi

Wadau wameeleza kwamba kuna haja ya kusimamiwa vizuri matumizi ya sheria katika utambuzi, upimaji na matumizi ya ardhi, imebainika kwamba kuna maeneo yametolewa kwa wawekezaji wakati maeneo hayo tayari yana haki ya matumizi au nyumba na mazao ya wananchi ambao hawajapewa fidia. Aidha kwa njia za udanganyifu maafisa wa ardhi kwa kushirikiana na wanasheria na madalali wanafuta hati za matumizi ya ardhi na kuwapa watu wengine bila ya kutoa taarifa kwa wamiliki waliopo.

Aidha kwa upande wa maeneo ya wawekezaji wadau wameeleza kwamba maeneo mengi yanatolewa kiujanja ujanja kupitia maafisa wa ardhi, na hakuna mipango mizuri ya matumizi ya ardhi.

Kuna baadhi ya maeneo zoezi la upimaji halifanywi katika nyakati za kawaida, wala haitolewi taarifa kwa wananchi na mamlaka za Serikali za mitaa, na hakushirikishwi masheha au viongozi wa eneo linalohusika, ingawa wakati wa migogoro Masheha na Wilaya husika hupokea taarifa za migogoro bila kujua chanzo chake.

Wadau wa Kaskazini Unguja walitoa mfano wa zoezi lililofanywa na Serikali la kupima ardhi na kutumia gharama lakini hadi leo hakuna hati hazijatolewa kwa wananchi. Kutokutolewa hati za hali ya matumizi ya ardhi kama utaratibu unavyoelekeza kunapelekea migogoro ya ardhi katika matumizi ya ardhi.

Wadau wamependekeza kuwekwe utaratibum mzuri wa matumizi ya haki za ardhi, kuwe na uwazi katika utoaji wa haki, wananchi na masheha washirikishwe kwa lengo la kutoa taarifa za eneo linalohaulishwa au linalouzwa.

(b) Mfumo wa usimamizi

Wadau wameeleza kwamba kuna urasimu mkubwa katika hatua za usajili na hati ya matumizi ya ardhi hali inayopelekea kuwepo kwa udanganyifu wakati wa kusimamia zoezi hili, kuna haja ya kuweka utaratibu maalum unaofahamika katika kufanya usajili wa ardhi na kuhaulisham kwa kutumia muda mfupi. Kuna maombi yanayochukua muda mrefu bila kutolewa taarifa rasmi kwa nini hayajakamilika ndani ya muda maalum.

Wadau wameeleza kwamba kutokuwepo kwa mfumo mzuri wa usimamizi wa masuala ya ardhi kunapelekea migogoro, kutokana na ukubwa na unyeti wa suala hili ni vyema likashushwa hadi ngazi zote, kwa sasa mfumo upo katika ngazi za Kiwizara zaidi.

Imeelezwa kuwa kuna maeneo makubwaya ardhi wamepewa watu wachache na hawatumii ardhi hizo, hali hii nayo inaleta manungu'niko kwa wananchi ambao wanaweza kutumia ardhi hizo kwa maendeleo ya kiuchumi, na mara nyengine kupelekea wananchi kuvamia maeneo hayo.

Wadau wameendelea kueleza kwamba kutokuwepo kwa usimamizi mzuri kumepelekea kuunganishwa baadhi ya huduma za utalii katika maeneo ya makaazi, mbali ya juhudi za Serikali kufanya tathmini na mipango ya matumizi ya ardhi ambayo haifuatwi na Mamlaka zinazohusika. Mchanganyiko huu unaleta migogoro na kuondoa maadili kwa vijana na wananchi kiujumla.

Wadau wamependekeza kuwekwe usimamizi mzuri wa usimamizi wa ardhi kupitia taasisi maalum zinazotambulika na hatua za kufuatwa kabla ya kuhaulisha au kufanya mauziano ya ardhi.

(c) Matumizi mabaya ya madaraka

Wadau wameeleza kwamba kuna matumizi mabaya ya madaraka kwa watendaji wa Wizara ya Ardhi na Makaazi, kuwa baadhi ya watendaji ambao wamepewa dhamana na Serikali hawazitumii dhamana hizo vizuri. Kuna ukiukwaji wa matumizi ya madaraka ambao watendaji hao hujifanyia kazi kwa maslahi yao binafsi na si kwa maslahi ya Taifa.

(a) Hati nyingi za Matumizi ya ardhi zinatolewa kwa upendeleo bila ya kufuata utaratibu maalum ambao umewekwa na sheria.
(b) Baadhi ya watu wanapewa hati za matumizi na wengine hawapewi pia wengine wanapewa mara mbili na wengine hawapewi kabisa hati hizo bila ya kuwepo sababu za msingi za kuwanyima.
(c) Kuna wananchi wanaoomba kupatiwa hati za matumizi ya ardhi wanapata usumbufu bila maelezo ya msingi na kufikia kusamehe hati hizo.
(d) kufuta hati za umiliki bila kufuata taratibu, umiliki wa wengi katika eneo moja (double allocation).
(e) kutokuheshimu mihimili mengine kama vile maamuzi ya Mahkama kwa kesi ambazo tayari zimetolewa maamuzi, Wizara haitakiwi kuibua migogoro ya maeneo hayo.
(f) watendaji hawana kumbukumbu ya kile wanachokifanyia kazi kwani wanabariki kiwanja kimoja mara mbili au wanabariki uhaulishaji wa nyumba au ardhi ambayo haikutakiwa kuuzwa kwa mujibu wa sheria.

Wadau wamelalamikia maafisa wasio waaminifu ambao hutumia utashi wao na kupelekea migogoro ya ardhi, aidha wanasheria wameelezewa kuwa kikwazo kutokana na kuongeza migogoro hiyo kwakuwa badala ya kusuluhisha hulazimisha kuwapa haki wateja wao ambao sio wamiliki halali wa ardhi.

Aidha kutokana na mkanganyiko uliopo baina ya wananchi na maafisa wa ardhi, kuna haja ya kuwekwa chombo cha mpito cha kusikiliza malalamiko na rufaa za wananchi wenye malalamiko na ambao iwapo kesi zao hazitashughulikiwa zitasababisha kuongezeka kwa migogoro ya ardhi.

(d) Kuwepo kwa Viashiria vya Rushwa

Wadau wameeleza kwamba bado Kamisheni ya Ardhi kuna watendaji ambao sio waaminifu hasa linapokuja suala la upatikanaji wa haki ya matumizi ya ardhi, upimaji, ukodishaji wa ardhi na uhaulishaji wa ardhi. Kuna mazingira yasiyo rasmi yamewekwa ambayo inakupasa uyatekeleze ili fomu yako iweze kufika mbele ya Bodi ya uhaulishaji kinyume chake fomu ya muombaji itachukua muda mrefu sana kufika. Kuna urasimu ambao hauoneshi ukomo wa muda wa kushughulikia fomu za uhaulishaji, kuna gharama kama za usafiri wa kuchukua maafisa na chakula zinazodaiwa kwa waombaji wa kuhaulisha ardhi, kupotea kwa fomu za maombi ya uhaulishaji, hali hii inaonesha kuwepo kwa viashiria vya rushwa katika uhaulishaji.

Wadau wamependekeza eneo liangaliwe kwa umakini ili haki zitolewe kwa kutumia utaratibu maalum, kila mamlaka na haki itumike kwa uwazi kwa watu wote badala ya kuwa na tafauti baina ya mtu mmoja na mwengine na kupunguza migogoro ya ardhi.

(e) Ukaguzi wa maeneo

Wadau wamependekeza Wizara ya Ardhi na Makaazi iwe na utaratibu wa kukagua maeneo kama sheria inavyoelekeza na kwa kuzingatia sifa za maafisa wanaohusika. Sheria imetaka wakaguzi (inspectors) wasimamie matumizi ya ardhi ili kubaini matatizo mbalimbali yaliyopo lakini kitengo hicho hakifanyikazi vizuri kama ilivyotarajiwa.Maafisa utambuzi wanatakiwa watoke kutambua ardhi lakini mara nyingi wakaguzi na waweka kumbukumbu ndio wanaotoka kwenda eneo husika bila mtambuzi kuwepo.

Wadau wameeleza kwamba watendaji wa Wizara ya Ardhi na Makaazi hawafiki katika maeneo ya wananchi au katika Wilaya zilizopo Unguja na Pemba kwa lengo la kusikiliza matatizo na malalamiko ya wananchi katika masuala ya ardhi. Ingawa

Wilaya na Mikoa zimechukua juhudi ya kuunda vitengo maalum vya kushughulikia migogoro ya ardhi lakini kuna haja ya maafisa husika kufika maeneo hayo kila wiki ili kufahamu shida zinazowakabili wananchi, matatizo ya ardhi yaliyopo, kutoa hati au kuwajazisha fomu kwa ajili ya umiliki badala ya kuwataka kufika mjini kushughulikia masuala hayo. Kutokuonekana kwa watendaji kunazifanya Shehia, Mamlaka za Wilaya na Mikoa kushughulikia migogoro ya ardhi kinyume na taratibu za sheria zilivyo ili kulinda usalama kwa wananchi wanaowasimamia.

(f) Kuwepo kwa taasisi nyingi za usimamizi wa ardhi

Imeelezwa kwamba kuna tatizo la uwepo wa taasisi nyingi zinazosimamia masuala ya ardhi na hupelekea usumbufu unaosababisha migogoroya ardhi. Taasisi hizi husababisha kutokuwekwa utaratibu mzuri wa usimamizi. Wadau wameeleza kwamba kwa sasa migogoro ya ardhi inawashirikisha Masheha, Mabaraza ya Miji, Wakuu wa Wilaya, Wakuu wa Mikoa, Idara ya Ardhi, baadhi ya Wizara za Serikali hasa za kilimo, Nishati na zinazosimamia uwekezaji na Mahkama ya Ardhi bila kuwepo mipaka iliyo wazi ya matumizi ya mamlaka zinazohusika.

Imeelezwa kwamba sababu ya kutokea tatizo hili ni pamoja na kutokuoneka mara kwa mara maafisa wa ardhi ambao wanaweza kutoa ufafanuzi na uelewa kwa wananchi katika baadhi ya maeneo na kuwafanya wananchi kukimbilia kwa masheha na katika ngazi za Wilaya na Mikoa.

(g) Gharama za Uhaulishaji

Wadau wamelalamikia gharama za uhaulishaji kuwa ni kubwa sana kwa wananchi, mbali ya urasimu na upotevu mkubwa wa muda katika zoezi hili tokea mwanzo mpaka kukamilika kwake, mbali ya gharama ambazo zipo katika fomu ya

uhaulishaji kuna gharama nyengine ambazo hazimo katika sheria ambazo wananchi wanatakiwa kulipa ili waweze kupata Hati (certificate of consent) kutoka katika Bodi ya uhaulishaji. Mfano wa gharama ni kupeleka usafiri wa kuwachukua na kurejesha maafisa wa ardhi, gharama za chakula n.k ambazo kimsingi hazimo katika utaratibu wa malipo na zinawakwaza wananchi.

Imependekezwa kuangaliwa kwa kina malipo wanayotozwa wananchi katika utambuzi, upimaji wa ardhi na uhaulishaji hasa kwenye maeneo yao binafsi au mashamba waliyorithi. Gharama hizi ni kubwa ikiwemo asilimia 1.5 ya thamani ya mauziano na gharama za Wilaya, na gharama nyengine zinawafanya wananchi wengi kuamua kufanya mambo kienyeji zaidi, kuweka thamani ambayo siyo halisi kukimbia gharama hizo, kupunguza mapato ya Serikali na kupelekea migogoro ya ardhi baadae.

Wadau wamependekeza gharama za uhaulishaji ziondolewe kabisa au zipunguzwe kwa kiwango ambacho kitawawezesha wananchi wengi kusajili ardhi bila ya kuwepo malalamiko. Kiwango cha sasa ni kikubwa na hakiwawezeshi wananchi kutumia haki yao ya matumizi ya ardhi na hivyo baadae kunyang'anywa ardhi hizo, kutokufidiwa na athari nyenginezo ambazo zote hizo zinapelekea uwepo wa migogoro ya ardhi.

(h) Utendaji na utatuzi wa migogoro ya ardhi

Imeelezwa kwamba mashauri ya migogoro ya ardhi yanachukua muda mrefu kukamilika Mahkamani, na walalamikaji hawapatiwi taarifa za kutosha, pia kwa upande wa Mahkama imedaiwa wanaopata haki ni wenye uwezo na uwenyeji katika maeneo ya Mahkama. Imependekezwa Mahkama iwe inazunguka katika

maeneo ya tukio kwa lengo la kuona uhalisia wa mgogoro na kujiridhisha kabla ya kutoa maamuzi.

Wadau wamependekeza kutumika utaratibu wa maamuzi ya makubaliano (concent judgment) katika mashari ya ardhi ili iwapo walalamikaji watakubaliana kumaliza mgogoro uliopo katika njia za kawaida, maamuzi hayo yatambuliwe na yabarikiwe kisheria, ili kuondoa tatizo la kurudia migogoro hiyo hiyo au kuongezeka kwa siku za baadae.

(i) Mauziano na ujenzi holela wa ardhi

Wadau wameeleza kwamba mauziano holela ya ardhi yanasababisha migogoro mingi na kuathiri mfumo wa matumizi ya ardhi uliopo kisheria, kwa mfano kuwepo kwa mauziano ambayo hayafuati taratibu, kuna wageni wanaouziwa ardhi wakati Sheria inataka watu hao wapewe Makubaliano ya Kukodishwa Ardhi (Lease), na watendaji wa Wizara ya Ardhi wanapotakiwa kutoa ushahidi Mahkamani juu ya Hati walizotoa, wengi hawapo tayari kutoa maelezo nakuthibitisha uhalali wa hati hizo ambazo kimsingi ni hati halali kwa mujibu wa sheria za Ardhi na hutolewa na taasisi zenyewe.

Ujenzi holela ni eneo jengine lililogusiwa na wadau na kueleza kwamba ujenzi huu unasababisha migogoro ya ardhi hasa katika eneo la umiliki na mipaka, imependekezwa kwamba Wizara husika iyafuatilie maeneo yanayojengwa sasa ili kutoa miongozo na mipango mizuri katika maeneo hayo, na kuhakikisha kwamba wanaokata viwanja wanazingatia mipango mizuri ya ardhi na upatikanaji wa huduma muhimu kwa wananchi. Maeneo mengi mapya yaliyojengwa karibuni nayo yameonekana kuwa na migogoro ya ardhi.

Wadau wameshauri Serikali kuanza kufuatilia maeneo mapya ya ujenzi ili kuweka utaratibu mzuri na kuainisha maeneo ya huduma muhimu kama njia, au kuzuia uvamizi wa maeneo ya kilimo, mashamba ya Serikali, maeneo ya huduma za jamii. Hatua hii itasaidia kupunguza tatizo la kukata viwanja bila kufuata taratibu, kuathiri mipango miji iliyowekwa, kushindwa kufikisha huduma kwa wananchi, uharibifu wa maeneo na migogoro ya baadae ya ardhi.

(j) Kutokuwepo kwa mifumo mizuri ya uwekaji wa kumbukumbu

Tatizo la kutokuwekwa vizuri taarifa na kumbukumbu za masuala ya ardhi kumepelekea watu wengi kunyang'anywa haki zao za msingi, na kubadilisha umiliki bila kufuata utaratibu maalum. Wadau wameeleza kwamba kuna wananchi ambao wamepewa hati tafauti katika eneo moja, na wanaoweka saini ni maafisa hao hao, hali hii pia inaongeza migogoro na chuki katika jamii ya Zanzibar. Aidha imeelezwa kwamba maamuzi ya utoaji hati za ardhi sio shirikishi na wakati wa kutolewa hakuna tafiti inayofanywa ili kubaini ikiwa eneo hilo kweli lipo, au lina mgogoro baina ya pande mbili.

Imependekezwa Serikali ianzishe mfumo wa kiteknolojia wa kuweka kumbukumbu za matumizi ya ardhi na taarifa za ardhi iliyopo.

4.2.3 Maeneo mengine

(a) Elimu kwa umma

Wadau wamependekeza Wizara inayosimamia masuala ya ardhi itoe elimu ya kutosha kwa jamii kuhusiana na taratibu za ardhi, katika hatua ya utambuzi, usajili, upimaji, uhaulishaji, ardhi kwa umma na umiliki wa ardhi kwa wanawake pamoja na hatua nyengine za uwekaji kumbukumbu za Ardhi kama ilivyoelezwa katika Sera ya Ardhi. Wadau wamependekeza itolewe elimu ya kina kwa wananchi,

masheha na Afisi za Mikoa na Wilaya kuhusu taratibu za mauziano, uhaulishaji, haki za matumizi, na taratibu za kutatua migogoro zilizopo kisheria.Imependekezwa elimu ihusishe maeneo ya mipango miji, sehemu za kilimo, maji, barabara, wafugaji na maakazi ili kutoa uelewa kwa wananchi na kuwahamasisha wasinunue maeneo hayo kuepuka migogoro ya ardhi.

(b) Kutokuwepo mgawanyo mzuri wa mipaka

Wadau wameeleza kwamba kutokuwepo kwa mgawanyo mzuri wa mipaka kunapelekea migogoro ya ardhi, ambapo sehemu nyingi za Zanzibar kuna mwingiliano wa mipaka katika maeneo ya watu binafsi, kambi za Vikosi vya Ulinzi na Usalama na maeneo ya wawekezaji. Aidha tatizo hili linapelekea utashi wa wananchi hasa pale wanapoamua kuweka mipaka wenyewe au kukata vipande vya ardhi bila kushirikisha mamlaka zinazohusika kwa miongozo.

Katika eneo la mipaka wadau wameeleza kuwepo kwa mgongano katika mipaka ya bahari kama maeneo ya Kiwengwa, Mangapwani, Potoa n.k, kutokuwekwa wazi kwa mipaka ya bahari na wawekezaji kunawanyima fursa wakulima wa mwani na kupelekea migogoro ya ardhi.

(c) Kutokufuatwa taratibu za mirathi

Wadau wameeleza kwamba kutokufuatwa kwa taratibu za mirathi na ugawaji zinapelekea migogoro ya ardhi, kuna haja ya kutoa elimu kwa wananchi na Mamlaka zinazosimamia masuala ya mirathi ili ziangalie kwakina maeneo ya mirathi na kuwataka warithi kufuata taratibu za sheria za ardhi wakati wa kugawa mirathi.

Imependekezwa Kamisheni ya Wakfu na Mali ya Amana ifanye tathmini ya kina na ufuatiliaji wa taarifa za ardhi kabla ya kurithisha (deep search) hasa kwa maeneo ambayo yanaonesha uwepo wa migogoro katika hatua za awali.

Imependekezwa masuala ya Ardhi zinazorithishwa kwenye Kamisheni ya Wakfu na Mali ya Amana zihakikishwe zina Hati ya Usimamizi wa mirathi Mahkama kuu, hali ambayo inafanya Msimamizi kuangalia kwa kina utata uliopo katika mali za mirathi, lakini Kamisheni ya Wakfu wameruhusiwa kurithisha moja kwa moja mali za marehemu kwa mujibu wa Sheria yao.

(d) Kuhamasisha usajili

Migogoro ya ardhi iliyopo Zanzibar imeelezwa inatokana na kutkuwepo ulazima wa kusajiliwa kwa ardhi zilizopo. Wadau wamependekeza Serikali iandae zoezi maalum la kusajili ardhi na kuhamasisha wananchi washiriki kikamilifu kwa muda maalum, aidha muda unaotolewa utoe nafuu ya gharama za usajili ili kuhamasisha zoezi hilo kukamilika kwa kiwango kikubwa. Kutokusajiliwa ardhi kunapelekea migogoro mingi nchini.

(e) Matumizi ya viongozi wa kidini kutatua migogoro

Kutokana na ukubwa wa tatizo hili na athari yake katika jamii, wadau wamependekeza kwamba suala hili kwa sasa liwe ni la kitaifa na lishirikishe viongozi wa kidini ambao wataeleza athari ya migogoro kwa waumini wao na dhulma ya vipande vya ardhi katika jamii.

(f) Ardhi ya maweni na misitu

Imeelezwa kwamba ardhi ya maweni haitumiki vizuri na badala ya kupanda mazao ya muda mfupi ardhi hiyo kwa sasa inawekwa mazao ya kudumu, kujengwa na

kufanyiwa shughuli nyengine ambazo hazikubaliki kisheria. Aidha kuna wananchi waliojimilikisha ardhi hizo kinyume na taratibu na kwa upande wa maeneo ya misitu ruhusa za matumizi hutolewa kwa kukata miti lakini wananchi wanajenga katika maeneo hayo. Jambo ambalo limeguswa pia na wadu ni kwamba sehemu hizi zinapata vibali vya matumizi na ujenzi kutoka kwa Kamati maalum zilizoundwa na kupewa idhini chini ya Idara ya Misitu na hivyo kuibua migogoro ya ardhi kwa kumilikisha watu kinyume na taratibu. Hivyo imependekezwa kuzisimamia vizuri na kuwekwa mwongozo wa matumizi wa ardhi za maweni na misitu.

(g) Ulinzi wa maeneo ya Serikali na maeneo ya kumbukumbu

Wadau wameeleza kwamba kuna maeneo ya huduma za Serikali, maeneo ya Kale na yale ya kumbukumbu ambayo kwa sasa yamevamiwa na wananchi na kupoteza lengo lake kama sehemu za skuli, kilimo, afya, vyanzo vya maji vinavamiwa na wananchi na havipewi ulinzi mzuri kulinda maeneo hayo. Kutokutunzwa na kulindwa maeneo hayo kupoteza mapato ya Serikali. Imependekezwa Serikali iyatambue maeneo yote, kuyapima, kuyawekea mipaka na kuyatunza ili yasaidie kuihifadhi historia iliyokuwepo kwa vizazi vya sasa, vijavyo na nchi kwa ujumla. Aidha baadhi ya maeneo hayo yanaweza kuleta migogoro baina ya wananchi na Serikali baada ya uvamizi huo kuzoeleka.

SURA YA TANO

5.0 MIKATABA NA UZOEFU

5.1 Utangulizi

Sura hii inalengo la kuelezea Mikataba ya Kimataifa, Kikanda pamoja na uzoefu wa nchi nyengine, kuhusiana na masuala ya migogoro ya ardhi na utatuzi wake.

5.2 Mikataba ya Kimataifa na Kikanda Pamoja na Uzoefu wa Nchi nyengine

5.2.1 Mkataba wa Kimataifa wa haki za Binaadamu "The Universal Declaration of Human Right, 1948"[214]

Mkataba huu wa UDHR ni chombo muhimu kinachoelezea Misingi mikuu ya Haki za Binaadamu[215].Haki hizi zipo nyingi ambazo zimeainishwa katika Mkataba huo. Moja wapo wa haki hizo ni haki ya kumiliki mali. Haki hii ni muhimu sana ambapo mkataba huu imesisitiza na umezitaka nchi zote wanachama kuitekeleza haki hii kwa kuiingiza katika sheria zao na kuzingatia yafuatayo:

(a) *Kila mtu ana haki ya kumiliki mali pekeyake na pia anaweza kushirikiana na wenzake.*

(b) *Hakuna mtu atakaenyang'anywa mali yake kwa nguvu.*[216]

[214]UNITED NATIONS. 1948. Universal Declaration of Human Rights. General Assembly, resolution 217 A (III), Paris, 10 December. Available at: http://www.un.org/en/documents/udhr/

[215] Umeasisiwa tarehe 10 December mwaka 1948, https://www.ohchr.org/documents/publications/land_hr-standardsapplications.pdf

[216]Ibara ya 17 ya Mkataba wa Kimataifa wa Haki za Binaadamu, wa mwaka 1948

Kwa vile Haki ya kumiliki mali ni miongoni mwa Haki kuu za Msingi za Binaadamu ambazo Serikali inatakiwa iwahakikishie wananchi wake na kuzilinda kama ilivyoainishwa katika masharti ya Mkataba huo.

5.2.2 Mkataba wa Kimataifa juu ya Kutokomeza Aina Zote za Ubaguzi wa rangi (International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination)

Mkataba huu[217] wa kimataifa umewataka nchi wanachama kutokomeza aina zote za kibaguzi na kutenda haki kwa kila mtu kwa kuzingatia mambo yafuatayo:Kila mtu ana haki ya kumiliki mali peke yake pia anaweza kushirikiana na wenzake.[218]Kwa vile Haki ya kumiliki ardhi ni miongoni mwa Haki za msingi za Binaadamu ambazo Serikali inatakiwa ihakikishe haki hiyo inalindwa na kuthaminiwa kama ilivyoainishwa katika masharti ya Mkataba huo.[219]

5.2.3 Mikataba mengine

Sambamba na mijadala hii, Mkataba wa Kimataifa wa Kutokomeza Aina Zote za Ubaguzi wa Rangi (ICERD) uliopitishwa mwaka wa 1965, unaweka bayana ahadi ya jumla ya Nchi Wanachama ili kukomesha ubaguzi wa rangi na kuhakikisha haki ya kumiliki mali.[220] Haki ya kumiliki mali pia ilionekana kuwa suala muhimu katika vita vya kutokomeza ubaguzi dhidi ya wanawake. Mkataba wa Kutokomeza Aina Zote za Ubaguzi dhidi ya Wanawake (CEDAW)[221] unathibitisha katika kifungu chake cha 16 kwamba Nchi zinapaswa kuhakikisha “[T] haki sawa kwa

[217] umeasisiwa tarehe 21 Disemba, 1965
[218] Ibara ya 5(d) (v) ya Mkataba wa Kimataifa wa Kutokomeza aina zote za Ubaguzi wa Rangi
[219]UNITED NATIONS 1965. International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination. General Assembly, resolution 2106 (XX), 21 December. Available at: http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx
[220]UMOJA WA MATAIFA, 1965, kifungu cha 5, v
[221] UN 1979. The Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women. General Assembly, resolution 34/180, 18 December. Available at: http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/

wanandoa wote wawili kuhusiana na umiliki, upataji, usimamizi, utawala, starehe na mwelekeo wa mali, iwe bila malipo au kwa kuzingatiwa kwa thamani"[222]

Licha ya kutajwa kwa haki ya kumiliki mali, mikataba mikuu ya kimataifa ya haki za binadamu haijumuishi masharti mahususi wa haki za kumiliki ardhi. Na wakati haki za kumiliki mali zimeunganishwa, ni hasa katika kutobaguliwa (ICERD na CEDAW). Hatimaye, haki za kumiliki mali zinathibitishwa kwa nguvu tu katika UDHR.

Uhusiano kati ya haki za kitamaduni na haki za ardhi umekubaliwa na Kamati ya Haki za Kibinadamu (HRC) katika tafsiri yake ya kifungu cha 27 cha ICCPR,[223] ambacho kinahusu haki za kitamaduni kwa walio wachache. Kifungu cha 27 hakielezi haki za ardhi kwa kila mtu, lakini kinasisitiza juu ya uhusiano kati ya haki za kitamaduni na haki za ardhi. Kwa hivyo HRC imetengeneza ulinzi mahususi kwa haki za ardhi za watu wa kiasili kwa kutambua ushahidi kwamba, kwa jamii za kiasili, mtindo fulani wa maisha unahusishwa na matumizi ya ardhi zao. Katika maoni ya jumla yaliyonukuliwa mara nyingi juu ya kifungu cha 27 HRC yanaeleza kwamba kifungu hicho

kinaona kwamba utamaduni unajidhihirisha kwa njia nyingi, ikiwa ni pamoja na mtindo fulani wa maisha unaohusishwa na matumizi ya rasilimali za ardhi, hasa kwa watu wa kiasili. Haki hiyo inaweza kujumuisha shughuli za kitamaduni kama vile uvuvi au uwindaji na haki ya kuishi katika hifadhi zinazolindwa na sheria.[224]

[222]Kifungu cha 16

[223]1994b. Human Rights Committee (HRC). General Comment No. 23: the rights of minorities (Art. 27), UN Doc. CCPR/C/21/Rev.1/Add.5. Available at: http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/0/fb7fb12c2fb8bb21c12563ed004df111

[224]Kamati ya Haki za Binadamu, 1994

Juhudi za Mikataba ya Kimataifa za kupitishjwa Azimio la Umoja wa Mataifa kuhusu Haki za Watu wa Kiasili mwaka 2007 (UN Declaration on the Rights of Indigenous Peoples in 2007)zimeleta mageuzi ya kisheria. Tamko hili linatoa vifungu vyake kadhaa kwa haki za ardhi, na kufanya haki za ardhi kuwa suala muhimu la haki za binadamu kwa watu wa kiasili.[225] Kifungu cha 25 cha Azimio hilo kinathibitisha kwamba watu wa kiasili wana haki ya kudumisha na kuimarisha uhusiano wao wa kipekee wa kiroho na ardhi zao zinazomilikiwa au zinazokaliwa kwa njia nyengine na kutumika, na kupewa haki ya vizazi vijavyo katika suala hili.[226]

Mkataba wa Kimataifa wa Kazi Nambari 169 kuhusu Haki za Watu wa Asili na Wakabila (The International Labour Convention No. 169 on the Rights of Indigenous and Tribal Peoples)[227]pia unajumuisha mkabala wa haki za binadamu wa haki za ardhi. Inathibitisha kwamba, katika kutumia Mkataba huo, Serikali zitaheshimu umuhimu maalum kwa tamaduni na maadili ya kiroho ya watu wanaohusika na uhusiano wao na ardhi.[228]

5.3 KIKANDA

5.3.1 Mwongozo kwa Nchi za Kiafrika "Africa Charter"[229]

[225]GILBERT, Jérémie; DOYLE, Cathal. 2011. A new dawn over the Land: Shedding Light on Indigenous Peoples' Land Rights. In: ALLEN, Stephen; XANTHAKI, Alexandra (Eds.). 2011. Reflections on the UN Declaration on the Rights of Indigenous Peoples. Oxford; Portland, Or.: Hart Pub

[226]Umoja Wa Mataifa, 2007, Art. 25

[227]INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION. 1989. Convention No. 169 on the Rights of Indigenous and Tribal Peoples. Geneva, 76th ILC session, 27 Junho. Available at: http://www.ilo.org/indigenous/Conventions/no169/lang–en/index.htm

[228]SHIRIKA la Kimataifa la Kazi, 1989, kifungu cha 13

[229]AFRICAN COMISSION ON HUMAN AND PEOPLES' RIGHTS. 2003. Protocol to the African Charter on Human and Peoples' Rights. Available at: http://www.achpr.org/instruments/women-protocol/

Mkataba huu [230] wa Kiafrika una lengo la kuanzisha Tume ya Afrika ya Haki za Binadamu "the African Commission on Human and Peoples' Rights,"[231] na unataka yafuatayo yazingatiwe.

1. Kuhakikisha haki ya kumiliki mali inalindwa;
2. Inaweza kuchukuliwa kwa ajili ya maslahi ya umma; na
3. kwa mujibu wa masharti yaliyowekwa na sheria[232].

Uhusiano kati ya upatikanaji wa haki za ardhi pia unasisitizwa katika Itifaki ya Mkataba wa Afrika wa Haki za Binadamu na Watu wa Haki za Wanawake Barani Afrika uliopitishwa mwaka 2003. Itifaki ya Mkataba wa Afrika inarejelea mara mbili haki za ardhi kama haki za wanawake, kwanza inahusu upatikanaji wa chakula cha kutosha. Kifungu cha 15 kinatamka kwamba nchi wanachama zitahakikisha kuwa wanawake wana haki ya kupata chakula chenye lishe na cha kutosha. Katika suala hili, watachukua hatua zinazofaa kuwapatia wanawake maji safi ya kunywa, vyanzo vya nishati ya majumbani, ardhi na njia za kuzalisha chakula chenye lishe bora.[233]

5.4 UZOEFU WA NCHI NYENGINE

Katika kufanya utafiti huu Tume imeangalia uzoefu wan chi mbalimbali kuhusiana na masuala ya ardhi.Nchi zenyewe ni pamoja na:

1. Maldieves;
2. Solomon;

[230] umezinduliwa rasmi tarehe 2 mwezi wa Novemba huko Addis Ababa, Ethopia
[231] Tanzania imeiridhia Mkataba huu mnamo tarehe 18, Febuari 1984
[232] Ibara ya 14 ya Mkataba wa Kiafrika.
[233] Tume ya Afrika Kuhusu Haki za Binadamu na Watu, 2003, para. a

3. Trinidad na Tobago;
4. Mauritius;
5. Kenya;
6. Uganda;
7. Tanzania Bara.
8. Rwanda;
9. Fiji;
10. Peru;
11. Ethiopia.

5.4.1 KISIWA CHA MALDIEVES

1. Sheria za Ardhi

Kisiwa cha Maldives kina Sheria[234] moja tu ya ardhi ambayo inasimamia masuali ya ardhi kama vile upatikanaji ruzuku (grants) wa ardhi kwa ajili ya Makaazi ya nyumba za Serikali na nyumba za Binafsi, Upimaji, Ardhi za Wakfu, Uhaulishaji na Ukodishaji wa Ardhi.[235] Sheria hii inafanyiwa marekebisho kila wakati inapohitajika kufanya hivyo.

2. Usimamizi wa Ardhi (administration)

Ardhi yote ya Kisiwa cha Maldieves inasimamiwa na Wizara ya mambo ya ndani, Makaazi na Mazingira ambayo ndio inayoshughulikia na Ugawaji wa Viwanja vya Serikali na vya watu binafsi pamoja na kuweka Kumbukumbu[236] za viwanja ambavo vimetolewa. Kisiwa cha Maldieves kimegawika katika sehemu tatu, sehemu ya kwanza ni Miji (Cities), ya pili ni Visiwa (Islands) na ya tatu ni visiwa

[234]Namba 1 ya mwaka 2002 (inarekebishwa mara kwa mara)
[235]Ibid kifungu nambari (1) (a)
[236]Ibid kifungu nambari 6(a) na (b)

vilivotoweka(Atolls), pamoja na mgao huo lakini Ardhi hiyo inasiamamiwa na wizara Moja tu.

3. Upimaji

Ardhi yote ya Maldives inapimwa na Mpimaji aliyesajiliwa na Wizara ya Mipango ya Kitaifa, Nyumba na Miundombinu (Ministry of National Planning, Housing and infrustrucute) ambaye atatakiwa kufata Muongozo uliotolewa na Mamlaka ya Ardhi na Utafiti "Maldieves Land Survey Authority" (MLSA).

Mamlaka hii ilianzishwa kwa ajili ya upimaji na uwekaji kumbukumbu za ardhi na kuimarisha utafiti[237] wa ardhi, katika maeneo yaliyopimwa hapo zamani kabla ya kuanzishwa kitengo hiki ardhi ya Maldieves ilikuwa inapimwa na wakala tofauti wa serikali na kulipelekea kupotea kwa alama zilizowekwa na kupelekea migogoro ya ardhi.

4. Umiliki wa ardhi (ownership)

Ardhi ya Maldives inamilikiwa na watu binafsi na Serikali Kulingana na sera ya Nchi[238]. Serikali ya Maldieves inatoa viwanja vyake kwa raia wake ambao hawana kiwanja vya serikali au kiwanja cha kibinafsi kwa kupitia maombi, baada ya tangazo kutolewa na Serikali kwa nia ya kutenga viwanja kutoka eneo hilo. Hata hivyo hakuna mtu atakayepewa zaidi ya kiwanja kimoja kutoka kisiwa kimoja na kwenda kisiwa chengine isipokuwa kiwanja cha kuishi kwa malipo ya kodi iliyotajwa na Serikali na kwa mujibu wa kanuni zilizowekwa chini ya Sheria.[239]

[237] https/www.lmsa.go.mv/mandate
[238] *Op cit* kifungu cha 3 na 4
[239] kifungu cha 11 (a),(b),(c) na (d)

Vile vile viwanja vya Serikali ambavyo vimetolewa kwa ajili ya maakazi ya watu vinatakiwa viwe ndani ya miaka mitano tangu tarehe ya kutolewa. Ikiwa mtu atavunja masharti hayo Serikali inaweza kumuondoa mtu huyo kutoka kwenye umiliki wa kiwanja hicho,[240]Ikiwa mtu huyo atakufa bila ya kuacha wasia serikali inaweza kuwapa warithi wake[241]. Mrithi atakayepewa kiwanja hicho atatakiwa kulipa Serikalini ushuru wa asilimia kumi na tano (15%) ya bei ya kuuza na kununua kiwanja kwa mujibu wa sheria.

5. Usajili (registration)

Mmiliki wa Kiwanja au Nyumba binafsi katika Kisiwa cha Maldieves anatakiwa kufanya usajili katika Manispaa ambayo kiwanja au nyumba hizo vipo,[242]Mmiliki anaruhusiwa kubadilisha umiliki wake wa kiwanja au nyumba aliyosajili hapo awali na atatakiwa kupeleka nyaraka zote katika sehemu ambayo alifanya usajili wa mwanzo. Kiwanja au nyumba hiyo itasajiliwa kwa umiliki mpya. Na ikiwa mmiliki huyo atakufa, taarifa za kifo chake pia zinatakiwa kupelekwa pamoja na hati zinazoelezea umiliki wake katika sehemu ambayo ulifanyika. Usajili mwengine utafanyika tena kulingana na kanuni zilizowekwa usajili chini ya Sheria.[243]

6. Uhaulishaji (transfer)

Ardhi ya mtu binafsi inaweza kuuzwa au kuhaulishwa baada ya kupewa na Serikali, pamoja na kulipa bei yote waliokubaliana na, inaweza kufanyika kwa njia

[240]kifungu 14(a) na (b)
[241] kifungu cha 15
[242] kifungu cha 21
[243]kifungu cha 23 (c)

ya wasia au njia nyengine yoyote kwa mujibu wa masharti yaliowekwa katika sheria.[244]

7. Ukodishaji

Kiwanja cha serikali, au sehemu ya shamba la serikali, au jengo kwenye kiwanja cha serikali au sehemu ya jengo la Serikali linaweza kukodishwa kwa malengo ya kuishi kwa muda wa miaka 15 kwa makubaliano maalum kati ya mkodishaji na mkodishwaji.[245]

Ikiwa sehemu ya kiwanja, au sehemu ya jengo linakodishwa kwa muda utakaozidi mwaka mmoja zaidi wa miaka ya kawaida ya ukodishwaji, sehemu hiyo lazima ikodishwe chini ya makubaliano, kwa mujibu wa kanuni zilizowekwa na Sheria na kusajiliwa ndani mwaka mmoja kuanzia tarehe ya makubaliano hayo.

8. Kukodisha kwa madhumuni mengine yasiyokuwa ya makaazi

Katika Kisiwa cha Maldieves Kiwanja cha serikali kilichotengwa kwa sababu za kuishi au sehemu ya kiwanja hicho, au jengo au sehemu ya jengo inaweza kukodishwa kwa kusudi jengine lisilokuwa la makazi ikiwa mkodishaji atapata idhini kutoka katika Manispaa husika kwa kuangalia madhumuni hayo hayapingani na sera za Serikali kuhusu matumizi ya ardhi katika kisiwa hicho[246] na linaweza kukodishwa kwa muda mkubwa zaidi unatakiwa uwe wa miaka 10.[247]

Mtu binafsi anaruhusiwa kukodisha ardhi yake kwa njia ya kuweka rehani, kwa mujibu wa masharti ya makubaliano.Ardhi ya kibinafsi pia inaruhusiwa

---

[244]kifungu cha 24
[245]kifungu cha 17(a) na (b)
[246]kifungu cha 28(a) 1 na 2
[247]kifungu cha 28(b)

kukodishwa kwa madhumuni mengine yoyote yasiyokuwa ya makaazi kwa mujibu wa masharti kama yale yaliyowekwa kwa upande wa ardhi za Serikali.[248]

9. Ardhi za wakfu

ni Ardhi ya Wakfu ni eneo lililoelezwa katika Sheria, Ardhi au mali yoyote ya kudumu katika kisiwa cha Maldieves inaweza kutangazwa kuwa ni ya kidini (religious endowment) ikiwa tu, haitopingana na sera za serikali za ardhi, na baada ya kupata idhini ya maandishi kutoka Wizara ya Mambo ya ndani, Makaazi na Mazingira.[249]

10. Migogoro ya Mipaka

Mnamo Januari 28, 2021, Ofisi Maalum cha Mahakama ya Kimataifa ya Sheria ya Bahari (ITLOS) ilishikilia kuwa ina mamlaka juu ya migogoro ya mpaka kati ya Mauritius na Maldives. Hukumu hiyo ilijibu pingamizi tano za awali zilizotolewa na Maldives, wakisema kwamba Ofisi Maalum haina mamlaka juu ya suala hilo. Kwanza, Maldives walisema kwamba Uingereza ni "mtu wa tatu muhimu" katika mgogoro huo kwa sababu ya madai yake huru juu ya Kisiwa cha Chagos na kwamba, mamlaka juu ya mgogoro huo sio sahihi.

Vile vile, Maldives iliwasilisha kwamba Ofisi Maalum haina mamlaka ya kuamua suala la Kisiwa hicho, ambayo ni muhimu kusuluhisha madai ya Mauritius. Kujibu pingamizi hizi mbili za kwanza, ofisi Maalum ilibaini kuwa hadhi ya kisheria ya kisiwa cha Chagos ndiyo msingi wa kutokubaliana na kwa hivyo inahusiana na pingamizi zote mbili.

[248]kifungu cha 26
[249]kifungu cha 37

Kwa hivyo Ofisi hiyo, ilizingatia hali ya kisheria ya Kisiwa hicho, kwa kurejea maoni ya ushauri wa ICJ Chagos na Azimio la Mkutano Mkuu wa UN 73/295, ambalo lilieleza kuwa maslahi yoyote ambayo Uingereza inaweza kuwa nayo bado kwa Visiwa vya Chagos, kutokana na maslahi yake ambayo yanaathiri ukomo wa mpaka wa bahari karibu na visiwa vya Chagos. Kwa kuongezea, Ofisi hiyo ilihitimisha kuwa, Mauritius inaweza kuzingatiwa kama Jimbo la pwani, kwa madhumuni ya ukomo.

Pingamizi la tatu la Maldives linalohusiana na mahitaji katika kifungu cha 74 na 83 cha UNCLOS inaeleza kwamba wahusika walioshiriki katika mazungumzo kwa nia njema kabla ya kutumia ITLOS kwa utatuzi wa migogoro, ambayo, kulingana na Maldives, ilikuwa bado haijatokea. Ofisi Maalum ilikataa hoja hii, ikitoa mfano wa majaribio kadhaa ya sehemu ya Mauritius kushirikisha Maldives katika mazungumzo ambayo hayakuwa na matunda, wakishikilia kuwa sio lazima makubaliano yafikiwe kabla ya kufika kwenye Mahakama hiyo.[250]

Pingamizi la nne linatokana na kukana kwa Maldives kuwa kuna mgogoro wa mipaka, pingamizi hili halikukubaliwa na Ofisi hiyo, ikitoa madai ya kuingiliana kwa eneo maalum la kiuchumi katika eneo husika, na pia taarifa ya kidiplomasia ya mwaka 2011 kutoka Mauritius kwenda kwa Katibu Mkuu wa UN, kupinga rasmi madai ya Maldives.

Mwishowe, Maldives bila mafanikio walijaribu kuonesha kwamba madai ya Mauritius yalikuwa matumizi mabaya ya mchakato, kwani Mauritius ilikuwa

---

[250] March 15, 2021, Pandemics, Procedure and Participation: Hybrid Hearings in the Mauritius/Maldives Maritime Boundary Dispute, Arron N. Honniball https://www.ejiltalk.org/pandemics-procedure-and-participation-hybrid-hearings-in-the-mauritius-maldives-maritime-boundary-dispute/

ikitumia taratibu za lazima za utatuzi wa migogoro ya Mkataba kupata uamuzi juu ya mgogoro wa eneo na Serikali.[251]

Marekebisho ya mwaka 2020 ya Kanuni za ITLOS yalipimwa katika hatua ya kwanza katika Hukumu ya Mauritius / Maldives, Sheria mpya za ITLOS. Mahakama hiyo kwa shukrani imesisitiza tena usawa na busara ya mbinu za ushiriki wa Majaji.

Ingawa utaratibu unahitaji ushiriki kamili na mzuri wa Majaji wote katika kesi pia ni muhimu kwani maamuzi ya ITLOS ni ya mwisho na ya lazima na lazima yaoneshe maoni ya Majaji wote.[252]

11. Usuluhishi wa migogoro ya ardhi

Migogo ya ardhi katika kisiwa cha Maldieves ipo ya aina mbili:

(a) **kati ya nchi na nchi**

Migogoro hii hutokea pale ambapo nchi moja kuvamia mipaka ya bahari ya nchi nyengine kwa mfano sasa hivi kuna Mgogoro kati ya Maldives na Mauritius katika Bahari ya Hindi lakini migogoro hii hutatuliwa kwa kutumia sheria za kimataifa zinazohusiana na Bahari (International Law of the Sea).

(b) **Kati ya mtu na mtu**

Migogoro ya aina hii husimamiwa na Mahkama za chini (lower Courts) ambayo imegawika katika makundi mawili nayo ni Mahkama ya juu (superior court) na mahkama ya chini (Magistrate court).[253]Madai yote yanayohusiana na Ardhi, nyumba, majengo pamoja na mali isiyohamishika yanasikilizwa na kutolewa

[251]ITLOS Allows Mauritius-Maldives Boundary Dispute to Proceed, International Law in Brief https://www.asil.org/ILIB/itlos-allows-mauritius-maldives-bounday-dispute-proceed
[252]UNCLOS, Kiambatisho cha VI, Ibara ya 30 na 33; Azimio la Mahakama ya Ndani, Kifungu 9 (2)
[253]Kifungu cha 52 cha sheria ya Judicature Act of the Maldives
Namba 22/2010

maamuzi na Mahkama ya Hakimu (Magistrate Court).[254]Katika kusikiliza mashauri Mahkama inaweza kusikiliza mashauri hayo nje ya mahkama.[255]

5.4.2 KISIWA CHA SOLOMON

1. Utangulizi

Sheria ya Ardhi ya Solomon iliyotungwa mnamo mwaka 1968, inakubali kuwa ardhi ya kimila inatawaliwa na sheria ya kimila,[256] Sheria ambazo kwa asili yake, zinabadilika na kuna tofauti kimaeneo katika umiliki wa ardhi wa kimila. Aidha sheria zakimila zimegawanyika kati ya makabila tafauti ambazo makabila mengine yanafuata mila za ndoa na mengine yanafuata mila za mazoea ya jamii. Tofauti za mazoea ya kimila zimechukua nafasi kubwa kati ya jamii ya Melanesian na Polynesian, hata kati ya jamii ya Wamelanesia kuna utofauti. Katika sehemu nyengine za nchi, kama vile Guadalcanal na Makira, mfumo wa ardhi una tatizo, na ameneo kama Malaita na Choiseul, ni vigumu kujua nini hasa kinadaiwa na wananchi katika sheria za matumizi ya kimila.[257]

Kuanzia mwaka 1998 hadi 2003, Visiwa vya Solomon vilipatwa na mgogoro maarufu ambao ulisababisha vifo vingi, na uharibifu wa nchi na uchumi. Wakati sababu za mgogoro huo ni pamoja na migogoro ya kijamii inayotokana na matumizi ya Ardhi.[258] Umiliki wa ardhi katika Visiwa vya Solomon unajulikana na

[254] Kifungu cha 52 jadweli 111 kifungu cha 3
[255]kifungu cha 73(a) Judicature Act of the Maldives
Namba 22/2010
[256] Land and Titles Act Cap 133 (SI) s 239(1)
[257] John Ipo (989) "Land and Economy" in Hugh Laracy (ed) Ples Blong Iumi: Solomon Islands, the Past Four Thousand Years (Institute of Pacific Studies, University of the South Pacific, 121, 123. 37 Ibid at 122.
[258] See, eg. Fitzpatrick, D. and Monson, R. (2009) "Balancing Rights and Norms: Property Programming in East Timor, the Solomon Islands and Bougainville" In Leckie, S. (ed) Housing, Land, and Property Rights in Post-Conflict United Nations and Other Peace Operations, Cambridge University Press, pp 103–135

mazoea ya kimila, utafiti mdogo uliofanywa juu ya ardhi katika Visiwa vya Solomon unalenga mitazamo ya wanawake na uzoefu wa umiliki wa ardhi.[259]

Mageuzi ya ardhi kwa Solomon ni muhimu na kwamba mivutano inayoendelea katika Visiwa inayohusiana na ardhi imesababisha mabishano juu ya nani ananufaika kimaendeleo,[260] masuala mapya yamejumuisha kukata miti, madini, au mipango mengine, na hivyo migogoro hii imefanya ardhi kuwa suala la kitaifa.[261]

2. Sheria za ardhi

Kisiwa cha Solomon kina sheria ya Ardhi inayoitwa Sheria ya Ardhi na Hati.[262]Sheria hii inasimamia umiliki wa ardhi, Upatikanaji wa ardhi pamoja na usajili wa ardhi. Sheria ya Ardhi na Hati[263]inashughulika na ardhi za kawaida na kutambua ardhi zilizotengwa kitamaduni. Sheria hiyo iliundwa kushughulikia mabadiliko ambayo yalifanywa katika umiliki wa ardhi wakati waUhuru.

Aidha, baadhi ya vifungu, vinavyotumika vimepitwa na wakati, kwa mfano, Sheria hiyo ilitoa maslahi ya zaidi ya miaka 75 yaliyoshikiliwa na watu wasio wa Kisiwa cha Solomon mara moja kabla ya uhuru na kubadilishwa kuwa maslahi ya miaka 75.[264]Sheria ipo kimya juu ya msimamo wa kisheria wakati maeneo haya ya muda maalum na ukodishaji unamalizika. Haijulikani, ikiwa maslahi haya yataendelea au

[259] A notable exception to this is Ruth Maetala's work, in particular Maetala, R. (2008) "Matrilineal Land Tenure Systems in Solomon Islands: the cases of Guadalcanal, Makira and Isabel Provinces" In Huffer, E (ed) Land and women: the matrilineal factor: the cases of the Republic of Marshall Islands, Solomon Islands and Vanuatu, Pacific Islands Forum Secretariat, pp 35–57

[260] Siobhan Mcdonnell Contributors Joseph Foukona Dr. Alice Pollard, Building a Pathway for Successful Land Reform in Solomon Islands, ukurasa wa 18, http://dpa.bellschool.anu.edu.au/sites/default/files/publications/attachments/2017-01/building_a_pathway_report_web_version_complete_low_bandwidth_rev1.pdf

[261] Waziri wa Ardhi, Mhe. John Nano, Jimbo La Guadalcanal

[262] Sura ya 133 ya mwaka 2016 (kama inavyorekebishwa mara kwa mara)

[263] Cap 133 (SI)

[264] Land and Titles Act Cap 133 (SI) kifungu cha 100 and 101

ikiwa fidia ya kuimarisha muda huo inapaswa kulipwa ikiwa haitafanya hivyo. Kinyume na ardhi iliyotengwa ambayo inahitajika kusajiliwa chini ya mfumo wa aina ya Torrens, Sheria inatoa mamlaka ya ardhi ya kimila kushughulikiwa kwa mujibu wa sheria ya kimila.[265]

Ardhi ya kimila inaweza kukodishwa au kuuzwa kwa mujibu wa taratibu zilizoainishwa katika Sheria ya Ardhi na Hati. Eneo hili linaruhusu Kamishna wa Ardhi kuondoa ardhi (kupitia kukodisha au kununua). Usajili wa ardhi ya kitamaduni ni eneo jengine, na ardhi ndogo ya kitamaduni imesajiliwa.

3. Sheria ya Mila ya Kumbukumbu za Ardhi

Sheria ya Mila ya Ardhi ya Kumbukumbu (Cap 132) ilitungwa mwaka 1994 ili kutoa utaratibu wa kuweka taarifa za mipaka ya kimila ya ardhi na majina ya vikundi vyenye ardhi na wawakilishi wao kwa madhumuni ya kushughulika na ardhi iliyorikodiwa. Sheria hiyo ilitoa mwongozo wa kuanzishwa kwa ofisi ya Kuweka taarifa za ardhi Kitaifa, Ofisi ya Kumbukumbu ya Ardhi ya Kati na Ofisi za Taarifa za Ardhi za mkoa.

Mwishoni mwa miaka ya 1990 Ofisi ilianzishwa, mipango mengine na uhamasishaji wa usajili ulifanywa. Kwa bahati mbaya, ofisi hiyo iliteketeza majukumu yake muda mfupi na baadae kukatokea mvutano na haijaanzishwa tena kwa mara ya pili.[266] Inaonekana kuna kutokuelewana kwa jumla juu ya michakato iliyo chini ya Sheria, taarifa zilizowekwa hazitoi jina lolote rasmi kwa mtu yeyote

[265] Land and Titles Act Cap 133 (SI) kifungu cha 109 and 110

[266] The “tensions” is the name commonly used to describe the civil unrest in Solomon Islands which began in 1998. See further Jonathen Fraenkel The Manipulation of Custom: from Uprising to Intervention in the Solomon Islands (2004, Pandanus Books, Sydney)

au kikundi, lakini inawabainisha viongozi walio na mamlaka ya kushughulikia ardhi na wanaelezea mipaka iliyokubaliwa kikabila.[267]

Uhakiki mdogo wa taarifa za ardhi unaonesha kwamba kwa ujumla ni viongozi wa kiume ambao huzungumza katika upatikanaji wa ardhi husikilizwa, na kwamba vyeo vingi vimesajiliwa kwa majina ya kiongozi wa kiume, migogoro ya ardhi ya kitamaduni katika Visiwa vya Solomon lazima iwasilishwe kwa machifu kwa uamuzi kabla ya suala hilo kupelekwa katika Mahkama za Mitaa, na unasimamiwa na machifu wa kiume. Maamuzi yao yanaweza kukatiwa rufaa kwa Mahkama ya Rufaa ya Maadili ya Ardhi na rufaa ya mwisho inaweza kutolewa Mahakama Kuu juu ya suala la sheria ya Serikali au utaratibu (sio sheria ya kimila).[268]

4. Usimamizi wa ardhi (administration)

Ardhi ya Visiwa vya Solomon inasimamiwa na Wizara ya Ardhi, Nyumba na Utafiti chini ya Kamishna wa Ardhi ambaye anafanyakazi zake kwa mujibu wa maelekezo ya Bodi ya Ardhi.[269]Wizara hii ina jumla ya vitengo vitatu navyo ni Kitengo cha ardhi ya Vijijini, Kitengo cha ardhi ya Mjini na Usimamizi wa data za Ardhi pamoja na Upatikanaji wa Ardhi ya Kimila.

5. Utambuzi

Katika Visiwa vya Solomon Mtambuzi anachaguliwa na Msajili wa Hati za Ardhi. Afisa huyo atakuwa na jukumu la kusikiliza mashauri yote yanayohusiana na mambo ya Mipaka na kuyatolea Uamuzi, katika kutoa kwake uamuzi hatowajibika

[267] Inadequate Land Laws Slow Work on Aluta, Solomon Times Online, 6 July2007. 79 Land and Titles Act Cap 133 (SI) kifungu cha 109.
[268] Rebecca Monson (2010) "Women, State Law and Land in Peri-Urban Settlements on Guadalcanal," Solomon Island, (the world bank) April 2010 the world bank Volume 4 | Issue 3 JUSTICE POOR for the Poor, p.2, https://www.dfat.gov.au/sites/default/files/MLW_VolumeTwo_CaseStudy
[269] Land and Tutles Act *op cit*

kufuata sheria ya ushahidi na mtu yoyote ambae hatoridhika na uamuzi uliotolewa na Afisa Utambuzi atakata rufaa katika Mahkama kuu.[270]

6. Upimaji

Ardhi yote ya Kisiwa cha Solomon inapimwa na Mpimaji aliyesajiliwa na anafanyakazi kwa maelekezo kutoka kwa Afisa Makaazi. Mpimaji ataweka mipaka itakayoonesha sehemu tofauti ya idadi ya ardhi iliyotambuliwa (isipokuwa barabara na mito haitahitaji kutambuliwa kwa idadi); na maelekezo mengine ambayo Afisa wa Kumbukumbui atakavoelekeza.[271]

7. Umiliki wa Ardhi (ownership)

Ardhi ya Visiwa vya Solomon inamilikiwa na Serikali pamoja na wakazi wa Visiwa hivyo, pia sheria imeruhusu wakazi wa Visiwa vya Solomon pekee kumiliki maslahi (interest) katika ardhi ya kitamaduni. Ardhi ya kimila haiwezi kuhaulishwa au kukodishwa kwa mtu ambaye sio mkaazi wa Kisiwa cha Solomon isipokuwa mtu huyo awe ameolewa na mkaazi wa Kisiwa cha Solomon au awe amerithi ardhi hiyo kwa mujibu wa sheria za kimila.

Mtu anaweza kukodisha ardhi yake kwa njia ya kuweka rehani kwa mtu yeyote. Mtu ambaye anamiliki ardhi kwa njia ya rehani anaweza kuomba kwa msajili wa hati, kupitia fomu maalum ili asajiliwe kama mmiliki wa yale maslahi yatakayopatikana kutokana na rehani iliyowekwa.

Ikiwa kuna umiliki wa mtu zaidi ya mmoja, mtu yeyote kati ya hao anaweza kuomba usajili wa watu wote kama wamiliki wa pamoja wa maslahi hayo, ikiwa

[270] kifungu cha 19
[271] kifungu cha 41

kwa njia ya rehani au ya kukodisha kwa mujibu wa taratibu zilizowekwa kisheria. Msajili hatamsajili mwombaji kama mmiliki wa maslahi hayo mpaka pale atakapojiridhisha.[272]

8. Usajili (registration)

Ardhi zote za binafsi na maeneo ya makaazi katika Kisiwa cha Solomon inasajiliwa kwa njia ya maombi au bila ya maombi kwa msajili wa Hati kulingana na matakwa ya sheria, pamoja na kuweka kumbukumbu na kutolewa Hati ya Usajili. Usajili wa ardhi katika Visiwa vya Solomon umetajwa kuwa ni moja ya hatua muhimu sana ambazo kisiwa hiki zimefikia na zimeweza kuleta utulivu wa nchi na kukuza uchumi.[273]

9. UhaulishajI

Mmiliki wa ardhi katika Kisiwa cha Solomon anaweza kukodisha ardhi yake au kukopesha kwa njia ya uhaulishaji bila ya kujali maslahi yoyote ya ardhi hiyo ambayo hayajasajiliwa kwa mujibu wa masharti ya sheria.

10. Ukodishwaji

Ardhi ya visiwa hivi inaweza kukodishwa kwa mtu yeyote awe mkaazi au asiwe ambaye siyomkaazi wa Solomon kwa muda wa miaka 75 kwa kodi ya kila mwaka baada ya kodi ya kwanza. Miaka saba (ambayo itakuwa kipindi kisicho na kodi) itahesabiwa kwa kuzingatia asilimia ya thamani ya mtaji ambayo haikuendelezwa kwa kiwango kisichozidi asilimia nane (8%). Na ikiwa maslahi yamesajiliwa ambayo yanamilikiwa na mtu ambaye sio mkaazi wa Solomon maslahi hayo

[272] Sheria ya Ardhi na Hati Sura ya 133 kifungu cha 10(2)
[273] Website for the High Commission of the Solomon Islands “Guide to Investment” http://www.solomon.emb.gov.au/invest_1.html

yatakuwa ya kudumu kama inavyoelezwa na Kanuni za Serikali za Mitaa (Upimaji wa Ardhi).[274]

11. Aina ya migogoro

Migogo ya ardhi katika kisiwa cha Solomon ipo ya aina tatu:

(a) Migogoro ya kikabila

Migogoro ya kikabila ni aina ya migogoro ambayo hutokea kati ya makabila au koo tofauti ambazo zinadai ardhi moja.na hii hutokea pale ambapo wakimbizi wanaweza kukubalika kuishi na marafiki kwenye ardhi yao na vizazi vyao na kuhesabika kama wanajamii na baada ya vizazi vilivyowakaribisha wakimbizi hao kupita, wazawa wa wakimbizi hudai wanamiliki ardhi katika eneo hilo na kwa hivyo husababisha migogoro ya ardhi.Migogoro kama hii hupelekwa katika Baraza la Wakuu la Jadi, ikishindikana hupelekwa katika Mahakama ya Mtaa na baadaye hupelekwa mahkama ya Hakimu mkaazi na mwisho hupelekwa Mahakama Kuu.

(b) Migogoro ya mipaka

Migogoro ya aina hii hutokea ikiwa watu zaidi ya mmoja kugombea mipaka mara nyingi inakuwa mtu anataka kuongeza au kuhamisha mipaka yake kinyume cha sheria. Utatuzi wa Migogoro ya aina hii inapelekwa kwa Msajili wa hati kwa ajili ya kuitatua.

(c) Migogoro ya ardhi kati ya Serikali dhidi ya wamiliki wa ardhi

Migogoro ya aina hii kawaida hutokea pale ambapo wawekezaji wanapomaliza muda wao wa kukodi na wanakuwa hawataki kuondoka na kurejesha ardhi hiyo jambo ambalo linasababisha migogoro kutokea katika nchi.

[274] Samani L.D. Kali'uae "Long-term leasehold arrangements for customary land in Solomon Islands" https://openresearch-repository.anu.edu.au/bitstream/1885/157778/1/202_long-term.pdf

12. Usuluhishi wa migogoro ya ardhi

Kutokuwa na uhakika wa kutatua migogoro kumechangia idadi kubwa ya migogoroya ardhi ya kimila, mabishano yameharibu uhusiano wa ndani na wa kikabila na Mahkama. Hii inatokana na kutokuwepo utaratibu wa wazi wa jinsi ya kutatua migogoro katika ngazi ya kijiji, michakato ya jadi, mabishano kati ya jamii tofauti au katika maeneo ambayo hakuna nguvu, au hayataki kutambua mamlaka ya kimila, jamii hutumiaMahakama rasmi.[275]Mahkama za Kimaeneo zimeacha kufanya kazi,[276]ingawa Sheria inataka kila Mahkama iundwe kwa mujibu wa sheria au desturi ya eneo ambalo lina mamlaka.[277]

Mchakato wa Rufaa unatoka Mahakama ya Kimaeneo hadi Mahakama ya Rufaa ya Mila ya Ardhi (CLAC), kutoka kwa rufaa ya CLAC inawasilishwa Mahakama Kuu, lakini tu kwa sababu ya makosa ya sheria (ambayo hayajumuishi hoja ya sheria ya jadi) au kutotimiza masharti ya kiutaratibu.[278] Rufaa ya mwisho kwa Mahkama ya Rufaa kwa hatua ya sheria tu, na kuondoka kunahitajika.[279] Uteuzi kwa CLAC unafanywa na Jaji Mkuu,[280] na kila Mahkama ina Rais, Makamu wa Rais na sio chini ya wanachama wengine watatu ambao angalau mmoja lazima awe Hakimu.[281]

[275] Customary Land in Solomon Islands: A Victim Of Legal Pluralism Jennifer Corrin, Land Law and Judicial Governanceukurasa 237)
[276] Kela v Aioro (High Court, Solomon Islands, Palmer J, 26 September 1997)
[277] Local Courts Act Cap 19 (SI), kifungu cha 3.
[278] Land and Titles Act Cap 133 (SI), kifungu cha 256(3).
[279] Land and Titles Act Cap 133 (SI), kifungu cha 257(4).
[280] Ibid kifungu cha 255(2)
[281] *Ibid.*

Mahakama Kuu katika nafasi maalum wakati inashughulikia masuala ya kitamaduni, utaratibu wao ni wa Mahkama rasmi, lakini kama ilivyo katika Mahkama za Kimaeneo, uwakilishi wa Watendaji wa Sheria hawaruhusiwi.[282]

5.4.3 VISIWA VYA TRINIDAD NA TOBAGO

1. Sheria za Ardhi

Visiwa vya Trinidad na Tobago kuna sheria nyingi za ardhi miongoni mwa sheria hizo ni kama vile "State Land (Regularisation of Tenure) Act- C. 57:01", "Town and Country Planning Act- C 35:01", *"Trinidad and Tobago Surveying Act",*"Valuation of Land Act- C 58:03", "Land Law and Conveyancing Act- Cap 56:01(No. 20/81)", "Condominiums Act- No. 23/81", "The Registration of Titles to Land Act"- No. 16/2000, "Land Acquisition Act- Cap . 58:01", "Land Surveyors Act- No. 33/96", "The Land Adjudication Act-Act No. 14 of 2000" na "The Land Tribunal Act- No. 9 /2018."

2. Usimamizi wa Ardhi (administration)

Ardhi ya Visiwa vya Trinidad and Tobago inasimamiwa na Kamisheni ya Ardhi za Serikali, ambayo inajukumu la kugawa Ardhi kwa watu Binafsi, kusimamia uhaulishaji pamoja na kusimamia bahari yote ya visiwa vya Trinidad na Tobago.

3. Utambuzi

Ardhi ya Visiwa vya Trinidad na Tobago inatambuliwa na Afisa Utambuzi ambaye anatakiwa awe na sifa ya kuwa wakili wa Serikali na awe na ujuzi wa masuala ya "conveyancing" isiyopungua miaka kumi. Afisa huyo anateuliwa na Rais baada ya kushauriana na Tume ya Uajiri wa Mahkama. Maafisa wengine kama afisa mipaka, afisa upimaji na afisa kumbukumbu pia wanateuliwa na Rais na lazima wawe ni maafisa upimaji wa ardhi (land surveyors), Afisa utambuzi ndiye atakayekuwa na

[282]*Ibid* kifungu cha 255(6).

mamlaka ya kusikiliza migogoro yote ya ardhi na rufaa itapelekwa katika Mahkama ya Ardhi.

4. **Upimaji**

Ardhi yote ya Trinidad na Tobago inapimwa na Mpimaji ambaye amechaguliwa na Waziri. Mpimaji huyo atakuwa na jukumu la kuingia katika ardhi za mtu binafsi kwa ajili ya kwenda kufanya upimaji, kuangalia mipaka pamoja na kufanya jambo lolote kwa manufaa ya serikali kama kuweka laini za maji, taa, nguzo za umeme pamoja na kuweka alama za njia ikiwa atahisi umuhimu wa kuweka katika ardhi hiyo.

Mpimaji anaweza kuchimba ardhi yoyote ya mtu binafsi kwa madhumuni ya kurekebisha kitu chochote kama vile taa, mawe au alama ya mipaka katika ardhi hiyo. Endapo mpimaji atafanya uharibifu kidogo wakati anatekeleza majukumu yake ya kazi atatakiwa amuelezee mmiliki wa ardhi au mmiliki wa miti iliyokuwepo katika ardhi ile na endapo kukitokezea migogoro kati yao juu ya uharibifu huo utaamuliwa na Hakimu wa Wilaya ambayo ardhi hiyo ipo na uwamuzi wake utakuwa ni wa mwisho.[283]

Mipaka yote ambayo imepimwa itathibitishwa na kutiwa saini na wahusika na kukabidhiwa kwa Mkurugenzi wa Upimaji ambaye anaweza kufanya marekebisho kwa mujibu wa sheria na kuchapishwa katika Gazeti la Serikali na gazeti moja linalosomwa sana katika visiwa hivyo kwa ajili ya kuwapa watu taarifa ili waweze kutoa pingamizi zao kabla ya tarehe ya mwisho iliyowekwa haijafika.[284]

[283] Kifungu cha 48 na 49 cha Sheria ya LAND SURVEYORS ACT(CAP 58:04)
[284] Kifungu 60 cha Sheria ya Upimaji ya Trinidad na Tobago ya mwaka 2016

5. Umiliki wa Ardhi

Ardhi ya Visiwa vya Trinidad and Tobago inamilikiwa na Serikali na inasimamiwa na Rais kwa niaba ya wananchi na vilevile Kamishna wa ardhi au Naibu kamishna anaweza kuisimamia kwa niaba ya Rais. Ardhi yote ya Serikali itatolewa na kukodishwa kwa kuwekwa muhuri maalum wa visiwa hivyo pamoja na kusajiliwa kwa Msajili Mkuu kwa mujibu wa Sheria.

Mtu binafsi ambaye anamiliki ardhi ambayo inayoungana na ardhi yoyote ya Serikali atalazimika kudumisha mipaka ili mipaka hiyo iweze kuonekana kwa urahisi na ikiwa atashindwa kutunza alama hizo zikapelekea migogoro kati yake na Serikali atawajibika kulipa faini. Ikiwa mtu huyo ataharibu kwa namna yoyote ile kwa makusudi mipaka, nambari au maandishi atawajibika kulipa faini au kifungo. Ardhi za Serikali katika nchi ya Trinidad na Tobago haziruhusiwi kutumiwa, kuchimbwa, au kufanyiwa matumizi binafsi na wananchi isipokuwa tu wawe na leseni itakayowaruhusu kufanya hivyo.

6. Usajili

Sheria ya usajili wa Ardhi na Hati[285] inaruhusu kusajili viwanja pamoja na nyaraka zote zinazohusiana na mambo ya ardhi katika ofisi ya msajili wa ardhi na kuwekwa kumbukumbu kwa kutumia vifaa vya elektroniki kwa utaratibu ambao Afisi imejiwekea, vile vile Waziri anaweza kutunga Kanuni zitakazoweza kuanzisha ofisi moja au zaidi ya Usajili wa Ardhi ili kuwezesha usajili uende kwa haraka.

7. Uhaulishaji (transfer)

Sheria inaruhusu ardhi ya mtu binafsi kuuzwa au kuhaulishwa ama kwa kutoa zawadi au kwa njia ya kuuza kwa makubaliano ya maandishi ya uuzaji wa ardhi

[285] Nam. 11 ya mwaka 2014

kati ya muuzaji na mnunuzi ambayo yataambatana na masharti ya makubaliano baina ya pande zote mbili, kabla ya kuhamisha hati ya umiliki kutoka kwa muuzaji, kwa ajili ya kuepuka migogoro ya ardhi.

8. **Ukodishwaji**

Ardhi za Serikali zitakodishwa kwa kuwekwa muhuri wa Umma wa visiwa vya Trinidad na Tobago na itasajiliwa kwa Msajili Mkuu kama zinavosajiliwa Hati nyengine za umiliki wa Ardhi.[286]

9. **Usuluhishi**

Baraza la Ardhi la Visiwa vya Trinidad na Tobago linasikiliza na kutoa maamuzi juu ya rufaa iliyotokana na utaratibu mzima wa mambo ya utambuzi wa ardhi na maamuzi mengine yanayotoka katika vyombo vya maamuzi vinavoshuhulikia matumizi ya ardhi, ugawaji, maendeleo na upatikanaji wa ardhi. Baraza hili linaongozwa na Mwenyekiti au Naibu Mwenyekitu ambao wanateuliwa na Tume ya Uajiri wa Mahkama miongoni mwa mawakili ambao wanauzoefu angalau wa miaka kumi katika fani ya sheria za ardhi. Wajumbe wengine, wasiozidi sita wanateuliwa na Rais miongoni mwa watu wenye uzoefu katika taaluma mbali mbali.

5.4.4 FIJI

1. **Utangulizi**

Ardhi ya Fiji inajumuisha aina tatu kuu ambazo ni ardhi huria inayotumiwa kwa shughuli nyengine, ardhi ya Serikali na ardhi asilia inayomilikiwa na wazawa. Kati

[286] Kifungu cha 4 Sheria Nam. 11 ya mwaka 2003 ukurasa wa 2.

ya aina hizi, karibu asilimia 9 ya ardhi ipo chini ya umiliki huria, asilimia 3 ni ardhi ya Serikali, na iliyobaki asilimia 88 ni ardhi ya asili.[287]Sheria zinazosimamia ni "Agricultural Landlord and Tenant Act" (Cap 270) na Sheria ya Dhamana ya Ardhi Asilia "Native Land Trust Act" (Cap 134) (NLTA) Sura ya 134

Kwa upande wa Fiji, migogoro ya ardhi inayohusisha ardhi za kimila na usimamizi wa ardhi kwa sehemu kubwa inashughulikiwa kwa taratibu za kimila. Kama ilivyoelezwa hapo juu aina tatu kuu za migogoro inayohusu ardhi ya kimila inatokana na umiliki wa ardhi, mipaka ya ardhi na usimamizi wa ardhi za kimila. Ifuatayo ni baadhi ya mifano ya kueleza migogoro ya kawaida ya ardhi inayohusisha hasa ardhi ya kitamaduni nchini Fiji.[288]

Migogoro ya ardhi inayohusisha ardhi ya kimila katika Fiji ina vipimo vitatu, utawala wa ardhi, umiliki wa ardhi na umiliki na mipaka ya ardhi. Ardhi ya utawala ni njia ambayo Serikali inasimamia ardhi kwa njia rasmi, umiliki wa ardhi unahusu haki rasmi na zisizo rasmi katika ardhi na mipaka ya ardhi ni njia za kuingia ambazo wananchi huweka mipaka ya haki na wajibu wao.[289] Migogoro hiyo inahusu mipaka ya ardhi, maeneo yenye mali au thamani, na maslahi katika ardhi.[290]

---

[287] Rodman, M. (1995) "Breathing Spaces: Customary Land Tenure in Vanuatu" in Ward, R. G. & E. Kingdom (ed.) Land, Custom, and Practice in the South Pacific, U.K.: Cambridge University Press
[288] Dispute Resolution for Customary Lands in Fiji. Department of Geomatics, The University of Melbourne. Master of Applied Science thesis. http://www.sli.unimelb.edu.au/research/publications/IPW_online_thesis.htm
[289] Keresi R. Fonmanu, Lisa Ting, Ian P. Williamson Dispute Resolution for Customary Lands: Some Lessons Department of Geomatics The University of Melbourne Victoria 3010, ukurasa wa 3, https://minerva-access.unimelb.edu.au/bitstream/handle/11343/33965/66324_00001243_01_DisputeResolutionFiji.pdf;jsessionid=3678ACBF8BE8094A2F29F02AE22BCB69?sequence=1
[290] Keresi R. Fonmanu, ukurasa wa 5-7
Lloyd, D.T. (1982), Land Policy in Fiji, Occasional Paper No. 14, London: Department of Land Economy, University of Cambridge

2. **Sheria ya Dhamana ya Ardhi Asilia "Native Land Trust Act" (Cap 134) (NLTA)**

Sura ya 134 ilipitishwa mwaka 1940 na inahamisha haki zote za ardhi kutoka kwa mataqalis' hadi Bodi ya Dhamana ya Ardhi Asilia,[291] ambayo inajumuisha Wajumbe watano wa Fiji walioteuliwa na Baraza Kuu la Machifu (Bose Levu Vaka Turaga) na wajumbe wawili wa kabila lolote kama lilivyoteuliwa na Gavana Mkuu.[292]

3. **Sheria ya "Agricultural Landlord and Tenant Act" (Cap 270)**

Sheria ya Agricultural Landlord and Tenant Act" (Cap 270) (ALTA) ilipitishwa mnamo mwaka 1966 ili kuhalalisha umiliki wa ardhi ya asili kwa Wafiji na wasio Wafiji na kutoa msingi na miongozo iliyoainishwa katika ukodishaji wa ardhi ya kilimo.[293]

Sheria hii imetoa fursa ya kukodisha ardhi na kutoa leseni na Bodi inapaswa kujiridhisha kuwa ardhi inayopendekezwa kufanyiwa ukodishaji haikukaliwa kwa manufaa na Wafiji au wamiliki wakati wa kukodisha.[294]

4. **Umiliki wa Ardhi**

Kwa upande wa Fiji, mfumo wa umiliki wa ardhi unaonesha muundo wa kimila na kijamii ya Wafiji wa kiasili (taukeis) na mfumo wa sheria ulioanzishwa Kiserikali na Serikali ya zamani ya kikoloni.[295] Fiji, kama mataifa mengine ya Pasifiki yenye urithi wa kikoloni, ina mfumo wa umiliki wa ardhi ambao asilimia themanini na

[291]Kifungu cha 4 cha NLTA ardhi yote asilia imekabidhiwa kwa Bodi itakayosimamiwa kwa manufaa ya wamiliki wa Fiji.
[292] Kifungu cha 3 NLTA
[293] Kifungu cha 4 of the Agricultural Landlord and Tenant Act. Cap. 270
[294] Kifungu cha 8 na cha 9
[295] Williamson, I. (1982) "The Cadastral Survey Requirements of Developing Countries in the Pacific Region - with particular reference to Fiji", Survey Review [26] (206): 355-366.)

nne (84%) ya eneo lote la ardhi la Fiji linashikiliwa na Wafiji wa kiasili linalojumuisha ardhi za kimila, suala ambalo linaonekana kuongeza migogoro ya ardhi.[296]

Umiliki wa Ardhi kama ilivyofupishwa na Rakai na wenziwe kwa upande wa mfumo wa umiliki wa kimila unatokana na mila na desturi, na inatumika kwa Ardhi zote za wenyeji, ingawa ardhi hizi ni karibu asilimia 84 ya eneo lote la ardhi la Fiji, ni karibu asilimia 31 (31%) tu ya ardhi hii ndiyo inayoweza kufikiwa na kwa kawaida hukodishwa kwa wasio Wafiji. Hii inawaacha Wafiji asilia au taukei katika ardhi ngumu, haifikiki kwa urahisi, na haina ubora katika soko.[297]

5. Vyanzo vya Migogoro

Vyanzo vitatu vikuu vya migogoro ya ardhi huko Fiji ni pamoja na ukosefu wa usimamizi madhubuti wa kutatua migogoro ya kimila ya ardhi, kutoelewana ikihusisha umiliki wa kimila na ukosefu wa mipaka iliyoainishwa vizuri katika ardhi za kimila, ukosefu wa miundombinu sahihi ya kitaasisi kushughulikia migogoro ya kimila ya ardhi ambayo imeathiri kwa kiasi kikubwa programu nyingi za mageuzi ya ardhi.[298]

Mifumo ya usuluhishaji kwa upande wa Fiji inahusisha Mahkama, kesi za mahakama kuhusu migogoro ya ardhi hudumu kwa sababu ya ukosefu wa taarifa za umiliki wa ardhi kimila.[299] Taarifa kuhusu ardhi ya kimila haipatikani kwa urahisi na haionekani katika taarifa za umma, wamiliki wa ardhi hawana elimu ya

---

[296] Rakai, M. (1993) "Fiji: Incorporating Customary Land Tenure into a Land Information System." Department of Surveying and Land Information, The University of Melbourne. Master of Surveying Science thesis

[297] Rakai, M. and I.P.Williamson (1995) "Implementing LIS/GIS from a Customary Land Tenure Perspective - The Fiji Experience", the Australian Surveyor, [40] (2): ukurasa wa 112-121.

[298]Jandt F.E na P. Pedersen (1996), "Culturally Contextual Models for Creative Conflict Management in in Jandt F.E na P. Pedersen (eds), Constructive Conflict Management Asia-Pasific Cases, California: Sage Publications, 3-8

[299]Crocombe R (1987) "Land Tenure in the Pacific," University of the South Pacific, Suva, ukurasa wa 227.

kutosha kuhusu taarifa za ardhi, sheria na sera zinazohusu umiliki na wajibu katika ardhi; wasimamizi wa ardhi baadhi hawana ujuzi juu ya kanuni za kimila za ardhi; nakutokujumuisha kwa kina katika sheria asili ya mabadiliko ya kimila.[300] Lakini kuna haja ya msingi ya kuwa na mfumo shirikishi katika utatuzi wa migogoro ya ardhi.[301]

6. **Mahakama ya Migogoro ya Ardhi**

Kuanzishwa kwa Mahakama ya kushughulikia migogoro ya ardhi baada ya mchakato wa upatanishi unahakikisha kwamba mchakato hautawaliwi na mchakato wa kisheria pekee ambao unaweza kuendeleza uhasama. Kabla ya mgogoro kuwasilishwa, Mahakama inapaswa kuwa imepitia upatanishi ndani ya sehemu ya Migogoro ya Kimila, pamoja na kuamua mgogoro kulingana na sheria za kimila na pili ni kutoa utaratibu unaofaa wa kukata rufaa. Aidha Wajumbe wa mahakama hii wanapaswa kujumuisha watu wenye ujuzi na masuala ya kimila.[302]

5.4.5 PERU

1. **Utangulizi**

Peru ilikuwa nchi ya kwanza ya Amerika Kusini kudhibiti haki ya mashauriano ya awali ya watu walioathirika kupitia sheria ya ardhi kitaifa. Sheria inaweka miongozo ya kukuza mazungumzo kati ya Peru na watu wa kiasili ili kufikia makubaliano juu ya hatua za kiutawala au za kisheria zinazoweza kuathiri haki za pamoja.

[300] Condliffe P. (1991) "Conflict Management: a practical guide, Collingwood, Victoria," TAFE Publications, RMIT Ltd, ukurasa wa 3-8

[301] Jandt, F. E. and P. Pedersen (1996) "Culturally Contextual Models for Creative Conflict Management" in Jandt F. E. & P. Pedersen (eds.), Constructive Conflict Management Asia - Pacific Cases, California: Sage Publications, ukurasa wa 8

[302] Lasaqa, I. (1984), "The Fijian People Before and After Independence," Maryborough: Australian National University Press, Dominion Press-Hedges

Licha ya athari nzuri katika uchumi, shughuli za uchimbaji zimekuwa chanzo kikubwa cha migogoro ya kijamii. Peru ina uzoefu wa wastani wa migogoro 200 kwa mwaka, ambapo asilimia 70 inahusishwa na uchimbaji, na maeneo ambayo yananufaisha zaidi kimapato na yenye rasilimali.

Katika mwaka 2011, Serikali mpya iliyochaguliwa ilijitolea kuweka mkakati mpya wa kushughulikia migogoro inayohusishwa na matumizi ya maliasili, kwa kuweka sera na taratibu ambazo zimesaidia kupunguza matumizi ya nguvu, kurejesha uaminifu, na kujenga makubaliano yenye msingi wa makubaliano yanayoweza kushughulikia sababu za migogoro.Peru kwa sasa ina sera za wazi na njia za kuzuia na kudhibiti migogoro pamoja na upatanishi katika migogoro.[303]

2. Mfumo wa Kisheria

Katiba ya Peru (1993) inawahakikishia watu wote haki ya kumiliki na kurithi mali. Sheria Nam. 22175 ya mwaka 1978 na Sheria Nam. 24656 ya 1987 zinatambua mila na desturi za Peru.[304] Kwa maeneo ya mijini, Amri ya Sheria Nam. 495 ya mwaka 1988 inatambua haki za kumiliki ardhi kwa kutoa usalama kwa wale watu wanaomiliki ardhi kihalali lakini hawana hati rasmi za umiliki,[305] sheria inaweka vipaumbele, kwa maslahi ya taifa, urasimishaji na usajili wa nyumba zisizo rasmi kwenye ardhi ya Serikali iwapo itakaliwa kabla ya Desemba, 2004, na Amri ya Sheria Nam.1202 ya mwaka 2015 iliongeza mahitaji ya umiliki wa ugawaji wa ardhi inayomilikiwa na Serikali hadi tarehe 24 Novemba, 2010.[306]

[303] United Nations Human Settlements Programme, UN-Habitat, (2018), "Land and Conflict Lessons from the Field on Conflict Sensitive Land Governance and Peace Building." Securing Land and Property Rights For All, ukurasa 95-100

[304]GOP Constitution ya Peru 1993; Amri ya Sheria ya GOP No. 22175; Sheria ya GOP No. 24656

[305] USAID Country Profile Land Tenure and Property Rights, Peru–Land Tenure and Property Rights Profile https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2016/09/USAID_Land_Tenure_Peru_Country_Profile.pdf

[306] Deere, Carmen Diana and Magdalena Leon. (2003). "The gender asset gap: land in Latin America" World Development, 31(6): 925–947.

Amri ya Kisheria Nam. 653 ya mwaka 1991 ilimaliza kipindi cha mageuzi ya kilimo nchini Peru kwa kuondoa vikwazo juu ya uhaulishaji wa ardhi ya vijijini. Amri hiyo inaruhusu mgawanyiko wa ardhi, mauzo ya ardhi, uhaulishaji, kukodisha, rehani, na urithi.

3. Umiliki

Katiba ya mwaka1993 inaeleza kuwa Serikali inaunga mkono maendeleo ya kilimo na kuhakikisha haki ya umiliki wa ardhi kibinafsi, jumuiya, au chama chengine chochote. Sheria ya Ardhi Nam. 26505 ya mwaka 1995, imeeleza kwamba kwa upande wa kilimo walengwa wangepokea hati miliki ya ardhi iliyotengwa na kuweka masharti maalum ya kuwatambua wakulima na wazawa na mahitaji yaliyowekwa ya uuzaji wa ardhi ya jumuiya. Ingawa Sheria ya Ardhi ilirekebishwa mara kadhaa kwa Amri za sheria, lakini pia Serikali ilipitisha Sheria N° 30230 (2014), ambayo inaanzisha utaratibu maalum wa kurasimisha viwanja vilivyoko ndani ya eneo la umma kwa miradi ya uwekezaji.[307]

Mfumo wa kisheria wa Peru unatambua umiliki, haki za umiliki, ukodishaji na haki za ardhi ya jumuiya kwa wakulima na wazawa na haki za mali za mtu binafsi. Kanuni za Kiraia za mwaka 1984 (GOP Constitution of Peru 1993, GOP Law Decree No. 22175[308] and GOP Peasant Communities **Law 24656,** Law No. 24656) zinahusika.

[307] Lastarria-Cornhiel, Susanna and Grenville Barnes. (1999) "Formalizing informality: the praedial registration system in Peru." LTC Research Paper 131. University of Wisconsin-Madison Land Tenure System.
[308] Law on indigenous communities and agrarian development of the forest and forest border regions [Peru]] [1978]

Sheria Nam. 26505 inaruhusu asili na jamii za wakulima kuamua jinsi watakavyoshikilia ardhi (yaani, kwa jumuiya au kibinafsi). Hata hivyo, umiliki wa ardhi yao hauwezi kutengwa, isipokuwa katika kesi ya kutelekezwa.[309]Sheria ya Peru haibainishi hali ya kisheria ya umiliki wa maeneo yaliyohifadhiwa, yaani, iwapo Serikali inamiliki maeneo haya au mamlaka yake. Iwapo Serikali inashikilia haki ya kumiliki mali katika maeneo haya, kurugenzi za kilimo za kikanda zinazosimamia utoaji wa hati miliki za ardhi za jumuiya hazitaruhusiwa kutoa ardhi hizi kwa jumuiya za kiasili.

Ikiwa serikali ina mamlaka tu juu ya maeneo yaliyohifadhiwa basi hilo litakuwa jambo tofauti. Zaidi ya hayo, chini ya sheria ya Peru, haki za kumiliki mali haziwezi kutolewa kwa ardhi zinazotambuliwa kama misitu, isipokuwa kwa ardhi zinazofaa kwa kilimo pekee. Hili ni suala kubwa linalohitaji kutatuliwa kisheria, kwakuwa ardhi chache ndani ya maeneo ya hifadhi inafaa kwa kilimo.

4. Usimamizi

Usimamizi halisi wa ardhi ya jumuiya hutegemea hali za ndani ikijumuisha fursa za uzalishaji, rasilimali, ikolojia ya ndani, na mifumo ya matumizi ya kihistoria.[310]Kazi ya udhibiti wa ardhi vijijini ilihamishiwa kwenye shirika ambalo lilikuwa chini ya Wizara ya Nyumba, Ujenzi, na mifereji ya maji. Hata hivyo, mwaka 2009, kufuatia agizo la Sheria ya Ugatuaji wa Madaraka, Wizara ya Kilimo na Umwagiliaji (MINAGRI- Ministry of Agriculture and Irrigation of Peru) iliidhinisha orodha ya kazi za utawala kuhamishiwa kwa serikali za mikoa na hii pamoja na udhibiti wa ardhi vijijini. Mwaka 2011 Wizara ya Uchumi na Fedha (MEF) iliidhinisha uhamisho wa rasilimali za kibajeti kwenda kwa serikali za

[309]GOP Katiba ya Peru 1993
[310]the Inter-American Development Bank (IADB 2007)

Mikoa. Tangu 2013, MINAGRI ni wakala tawala kuhusu udhibiti wa ardhi ya vijijini na ndiye anayehusika na usanifu na utekelezaji miradi, kwa kushirikiana na Serikali za Mikoa (GR), kuboresha huduma na utoaji hati miliki wa ardhi vijijini.

Mashirika ya kijamii, mashirika yasiyo ya kiserikali, na katika hali nyingine mashirika ya kibinafsi yamewahi kusaidia kurasimisha mali za vijijini na mijini nchini Peru.[311]

5. Usajili

Kusajili ardhi nchini Peru kunahitaji taratibu nne, inachukua wastani wa siku 6.5, na gharama ni asilimia 3.3 ya thamani ya mali.[312] Nchini Peru, mbinu za kupata haki za ardhi ni pamoja na ununuzi, kukodisha, ugawaji wa serikali, ugawaji wa jumuiya, urithi, Kanuni ya Kiraia (1984) inaruhusu wakaaji kupata haki ya kumiliki ardhi (adverse possession) baada ya miaka mitano hadi kumi, kutegemeana na mazingira. Programu za hatimiliki za Peru zinatoa haki za umiliki baada ya umiliki wa ardhi ya kibinafsi kwa miaka mitano na ardhi ya Serikali kwa mwaka mmoja. Hata hivyo, Amri ya Sheria Nam. 1089 na Amri Kuu Na. 032-2008 zimeweka ukomo kwa masharti hayo, kuthibitisha kwamba milki hiyo inapaswa kutokea kabla ya Disemba 13, 2008.[313]

6. Migogoro ya Ardhi

Migogoro ya ardhi ni ya kawaida nchini Peru, na inayoonekana zaidi inatokana na uchunguzi na maendeleo ya maliasili.[314] Makubaliano ya serikali kwa utafutaji wa

[311] Franco, Oscar. (2006) "Opportunity in the land of conflict: mining peasants and changing attitudes in northern Peru." Tropical Resources Bulletin, 25 (Spring):88–93
[312]GOP Supreme Decree Nº 032-2008
[313]Amri Kuu N° 032-2008 (DECRETO SUPREMO N° 032-2008-VIVIENDA)
[314] Bury, Jeffrey (2005) "Mining mountains: neoliberalism, land tenure, livelihoods, and the new Peruvian mining industry in Cajamarca." Environment and Planning, 37: 221-239

mafuta na gesi (mafuta ya Peru na rasilimali za gesi ni kubwa), uchimbaji madini, uzalishaji wa nishati ya mimea, na ukataji miti katika maeneo ambayo mbuga za wanyama, miji, mashamba na vijiji vipo vimesababisha ghasia za ndani.[315] Migogoro mara nyingi huonesha ukweli kwamba viwanja vingi vya uchunguzi wa mafuta na gesi vipo katika maeneo ya jamii na mbuga za kitaifa na kuleta khofu ya athari mbaya kwa jamii na mazingira, hakika, uchimbaji madini ni miongoni mwa sababu kuu za migogoro ya ardhi. [316]

Mabadiliko ya sheria pia yamesababisha migogoro nchini Peru. Mnamo mwaka 2008, sheria za misitu na wanyamapori zilirekebishwa zilizoruhusu uuzaji wa ardhi ya jumuiya. Serikali inazingatia kwamba mradi unahitaji kutekelezwa mahitaji yaliyowekwa na Mkataba wa 169 wa Shirika la Kazi Duniani na kwa sheria ya ndani.[317]

Wananchi wengi wa Peru, na hasa masikini, hawatazamii mfumo rasmi wa mahakama wa Peru kutatua ardhi migogoro. Mfumo wa udhibiti unaoongoza sekta ya mahakama ni dhaifu, na miundombinu imekuwa dhaifu kupuuzwa. Mfumo rasmi haujaleta ufanisi kwa kiasi kikubwa, umahiri wa kitaaluma, na kushughulikia ukosefu wa uaminifu wa umma. Mfumo rasmi hauzingatiwi kufikiwa na watu wengi, hasa masikini wa vijijini.[318]

---

[315] Economist. (2009) "Land rights in Peru: whose jungle is it?" Economist. 19 March 2009. http://www.landcoalition.org/cpl-blog/?p=1322
Deere, Carmen Diana and Magdalena Leon (2003) "The gender asset gap: land in Latin America." World Development, 31(6): 925–947.
[316] Bury, Jeffrey *op cit*
[317] Khampuis, Charis (2012). "Foreign Mining, Law and the Privatization of Property: A case study from Peru" 3:2 Journal of Human Rights and the Environment 217-253.-Khampuis 2012
[318] Benki ya Dunia (1997) WORLD BANK REPORT: 2006b. "Republic of Peru environmental sustainability: a key to poverty reduction in Peru. Country environmental analysis." Volume 2: Full Report. Washington DC: World Bank

7. Mgogoro wa Mipaka

Vurugu kubwa kati ya Mipaka Ecuador na Peru, kwa kiwango kikubwa kuliko wakati mwengine wowote katuka karne hii, ulipamba moto kipindi cha Januari, 26, 1995, katika Bonde la Cenepa karibu na sehemu ya mpaka la maili arobaini na tisa isiyojulikana; safu ya milima ya Condor, maili 220 kusini mwa Qui hadi na maili 590 kaskazini mwa Lima. Mapigano yalikuwa makali karibu na kambi ya kijeshi ya Tiwintza, ambayo pande zote mbili zilidai kuwa ndani ya eneo lao.[319]

Ijapokuwa mapigano yalidumu kwa siku kumi na tisa tu, lakini mgogoro huu unakadiriwa kusababisha vifo kati ya 200 na 1,500, hasara ya ndege tisa upande wa Peru na mbili kwa Ecuador, na gharama inayokadiriwa pande zote mbili za hadi dola bilioni moja. Hata hivyo pande zote mbili zilikuwa na shauku ya kuzuia matokeo kama hayo.[320]Ndani ya mwezi mmoja, mgogoro ulikuwa umezuiliwa na Februari 17, 1995 pande hizo mbili zilitia saini Mkataba wa Itamaraty, ambao uliandaliwa nchini Brazili na wawakilishi wa Wadhamini wanne.[321]

Kwa muhtasari, vita vya mipaka vya 1995 kati ya Ecuador na Peru vimekuwa na matokeo makubwa matatu ambayo yaliathiri utatuzi wa mgogoro wa mipaka na utulivu wa kikanda; kwanza, mgogoro huo ulitoa fursa ya usawa kwa upande wa Ecuador, pili, mgogoro uliyumia juhudi za pamoja za kimataifa za kuutatua kupitia Itifaki ya Rio, na tatu mgogoro huo ulileta athari mbaya kwa usalama na maendeleo ya kiuchumi na kisiasa.[322]

---

[319] David Scott Palmer, "Peru's Persistent Problems," Current History 90 (January 1990).
[320] Gabriel Marcella, "War and Peace in the Amazon: Strategic Implications for the United States and Latin America of the 1995 Ecuador-Peru War" (Carlisle, Pa.: Strategic Studies Institute, November 24, 1995)
[321] Steven R. Ratner, "Drawing a Better Line: Uti Possedetis and the Borders of New States," American Journal of International Law 90, No. 4 (1996): 590–624.
[322] David R. Mares, "Deterrence Bargaining in the Ecuador-Peru Enduring Rivalry: Designing Strategies around Military Weakness," Security Studies 6, No. 2 (Winter 1996/97): 99

8. **Sababu za Migogoro**

Sababu kuu za migogoro ni malalamiko juu ya uchafuzi wa mazingira, matumizi ya maji, urithi wa mazingira (athari za zamani shughuli za uchimbaji), taratibu za upataji ardhi, umasikini, ukiukwaji wa haki za binadamu na uwepo mdogo wa taasisi za serikali ndani maeneo yote yamechangia katika mazingira ya kutoaminiana, kutoridhika na machafuko ya kijamii. Peru imeendelea kutekelezwa mageuzi kwa ajili ya usimamizi bora zaidi wa sekta ya uchimbaji ikiwemo kuimarishwa kwa taasisi za mazingira, upanuzi wa programu na taratibu mpya kwa uwekezaji katika maeneo yenye mengi ya viwanda, mifumo mipya ya ushiriki na mashauriano na jumuiya, ikiwa ni pamoja na idhini ya Sheria ya Haki ya Mashauriano ya Awali ya Watu wa Asili na kuanzishwa kwa taratibu mpya za kuimarisha mipango ya ardhi na matumizi ya ardhi.[323]

5.4.6 ETHIOPIA

1. **Utangulizi**

Ethiopia, ni nchi yenye zaidi ya makabila 80 na wingi wa kesi muhimu kwa mtazamo wa sasa wa usajili wa ardhi na urasimishaji wa vyama vingi katika Afrika, Kusini mwa Jangwa la Sahara. Wigo wa usajili unaoendelea sasa nchini Ethiopia haujawahi kutokea katika historia ya nchi hiyo na unachukuliwa kama kielelezo cha jinsi usajili wa ardhi unavyotakiwa kutokea kwengineko barani Afrika.[324] Uzoefu wa Ethiopia umegeuza umeonesha usajili unaweza kuwa na

[323] Gabriel Marcella, op cit
[324] Bogale, Ayalneh, Mohammed Taeb & Mitsugi Endo (2006), "Land ownership and conflicts over the use of resources: Implications for household vulnerability in eastern Ethiopia", Ecological Economics 58 (1), 134- 14

ufanisi katika mazingira ya vijijini ya Afrika na kwamba manufaa yake yanaweza kupatikana hata katika mazingira ya kisera yasiyokamilika.[325]

Sambamba na hayo kuna mabadiliko ya dhahiri katika mamlaka ya kufanya maamuzi kutoka kwa kaya hadi serikalini na viongozi. Utata wa mambo haya kiutendaji unaibua masuali kuhusu tafsiri ya uzoefu wa Ethiopia, na faida za kurasimisha haki za ardhi ya vijijini kwa ujumla zaidi.[326]

2. Taratibu za Kisheria za Utawala wa Ardhi katika Ngazi ya Jimbo la Shirikisho

Mfumo wa kisheria wa Ethiopia juu ya usimamizi wa ardhi ya vijijini unajumuisha katiba na sheria nyengine za ardhi zilizotungwa na Serikali ya Shirikisho na kikanda.[327] Katiba ya Shirikisho la Jamhuri ya Kidemokrasia ya Ethiopia (FDRE) imeanzisha sera ya ardhi isiyobadilika nchini. Katiba imefungua njia ya maendeleo ya mifumo ya kisheria ya utawala wa ardhi katika ngazi ya shirikisho na kikanda.[328]

Katiba inaeleza kwamba, serikali ya shirikisho itatunga sheria za matumizi na uhifadhi wa ardhi na maliasili nyenginezo. Inathibitisha kwamba, haki ya umiliki wa ardhi ya vijijini na mijini pamoja na maliasili zote imekabidhiwa kwa Serikali

[325]Gebremedhin, B., & Nega, B. (2005) "Land and Land Policy in Ethiopia in the Eyes of Ethiopian Farmers: An Empirical Investigation". In Proceedings of the Second International Conference on the Ethiopian Economy (Vol. 2). Addis Ababa: Ethiopian Economic Association
[326]Hobben, A. (2002) "Ethiopian Land Tenure Revisited: Continuity, Change and Contradictions. "In Workneh et al. (Eds.), Current Issue Issues on Land Tenure in Ethiopia: Access, Food Production and Natural Resource Management, Proceedings on the Workshop on Current Issues on Land Tenure in Ethiopia. Addis Ababa: Institute of Development Research, Addis Ababa University
[327] Hagmann, Tobias (2006), "Ethiopian Political Culture Strikes Back: A Rejoinder to J. Abbink", African Affairs 105, 605-612
[328]Kifungu cha 51 (5) cha Katiba ya FDRE, 1995

na watu wa Ethiopia pekee. Ardhi ni mali ya kawaida ya Umma, Raia na Watu wa Ethiopia na haitauzwa au kwa njia nyinginezo za kubadilishana.[329]

Jambo zuri zaidi ni kwamba katiba pia inatambua haki ya wakulima kupata ardhi bila malipo na ulinzi dhidi ya kufukuzwa kutoka kwa milki yao, wafugaji wana haki ya kuwa na ardhi huru kwa ajili ya malisho na kulima na haki ya kutohamishwa kutoka katika ardhi yao wenyewe.[330]

Kimsingi, katiba haijajumuisha kifungu kuhusu utoaji na uhamishaji wa ardhi kwa wakazi wa mijini, hata hivyo, wapom wanaotafsiri kifungu cha 40 (6) kinachohusu "haki ya wawekezaji" kupata ardhi, kuwa ni pamoja na wakazi wa mijini.[331]

3. Sheria kuhusiana na Matumizi ya Ardhi na Uhifadhi

(a) Tangazo la Shirikisho la Utawala na Matumizi ya Ardhi ya Vijijini No. 456/2005

Katiba ya FDRE inaeleza kwamba, Serikali ya shirikisho itatunga sheria za matumizi na uhifadhi wa ardhi na maliasili nyinginezo,[332] kutokana na sharti hili sheria ya kwanza ya mfumo wa shirikisho iliyotungwa kutekeleza katiba ilikuwa, Tangazo La Shirikisho la Utawala wa Ardhi Vijijini Nam. 89/1997 lakini tangazo hili lilifutwa na nafasi yake kuchukuliwa na tangazo la Utawala wa Ardhi Vijijini na Matumizi Nam. 456/2005.

[329]Kifungu cha 40 (3) cha Katiba ya FDRE, 1995
[330]Kifungu cha 40 (4) (5) cha Katiba ya FDRE, 1995
[331]Bruce, W. J. et al. (1994). After the derg: An Assessment of Rural Land Tenure Issue in Ethiopia. Addis Ababa: Institute of Development, Research and Land Tenure Center
[332]Kifungu cha 51 (5) cha Katiba ya FDRE, 1995

Sheria hii ndiyo inayoongoza ma kudhibiti utawala wa ardhi ya vijijini kwa wakati huu, ingawa inakataza uuzaji na udhamini wa ardhi, sheria inaruhusu ukodishaji mdogo wa ardhi (mipango ya ukodishaji) na haki za urithi kutekelezwa, na pia kupunguza ugawaji wa ardhi wa kulazimishwa kwa maendeleo ya umwagiliaji pekee.[333] Sheria hii ilipitishwa kwa madhumuni ya kuhakikisha usalama wa umiliki; kuimarisha haki za kumiliki mali za wakulima; kuhifadhi na kuendeleza rasilimali asili; kuanzisha msingi wa data ya ardhi na utawala bora wa ardhi nchini.[334]

(b) Tangazo la Malipo ya Fidia namba 455/2005.

Sheria nyengine ya shirikisho iliyotungwa kutawala utawala wa ardhi ya vijijini ni tangazo la kutoa Unyakuzi wa Miliki kwa Madhumuni ya Umma na Malipo ya Tangazo la Fidia, Proc. Nam. 455/2005. Sheria hii inaamuru tawala za mijini juu ya malipo ya fidia; mamlaka ya kuchukua ardhi ya vijijini au mijini kwa matumizi ya umma pale inapoamini kwamba inapaswa kutumika kwa ajili ya mradi bora wa maendeleo utakaotekelezwa na mashirika ya umma, wawekezaji binafsi, vyama vya ushirika au vyombo vyengine, au pale ambapo uhaulishaji huo umeamuliwa na chombo cha juu cha Serikali ya kikanda au shirikisho.[335]

Hivi karibuni, sheria Nam. 455/2005 limefutwa na nafasi yake kuchukuliwa na sheria nyengine iliyoeleza kuwa sheria ya Uchukuaji wa Milki ya kwa Madhumuni ya Umma, Malipo ya Fidia na Uhamisho wa Watu Waliohamishwa Makazi Tangazo Nam. 1161/2019. Kama ilivyoelezwa katika kifungu cha 3 sheria hii, itatumika kote nchini katika maeneo ya vijijini na mijini katika masuala

[333] Kifungu cha 8 (1) (5) & Kifungu cha 9 (2) cha Proc No. 456/2005, 2005
[334] premable Proc. No. 456/2005
[335] Kifungu cha 1 cha Tangazo No. 455/2005

yanayohusiana na uchukuaji wa ardhi; malipo ya fidia; na kuwapa makazi watu waliohamishwa.[336]

Aidha sheria hii chini ya Tangazo Nam. 1161 la mwaka 2019 lilibadilisha kifungu cha sehemu ya fidia na msingi wake na kueleza kwamba fidia itajumuisha kiasi cha fidia ya mali kwenye ardhi kitaweza kulipia gharama ya kubadilisha mali mpya[337]

(c) Tangazo la Utawala na Matumizi ya Ardhi 2005

Tangazo hili lilitolewa kwa mujibu wa Kifungu 51(5) ya katiba ya Ethiopia kuhusu mamlaka ya shirikisho katika utawala wa ardhi. Shirikisho la Jamhuri ya Kidemokrasia ya Ethiopia. Tangazo linachukua nafasi katika Utawala na Matumizi ya Ardhi ya shirikisho la mwaka 1997.

Msingi wa tangazo hili ni upangaji endelevu wa matumizi ya ardhi wa vijijini; kutambua ukubwa na matumizi, haki za aina tofauti za umiliki wa ardhi katika nchi; kuelekeza njia za kutatua matatizo kati ya wakulima na wawekezaji wa kilimo, na kuwa kati ya wafugaji na wawekezaji wa kilimo ambao huhimiza wakulima binafsi; na kuanzisha mfumo mzuri wa usimamizi wa ardhi vijijini.[338]

Zaidi ya hayo, unahimiza wawekezaji binafsi katika maeneo ya wafugaji, na inataka kutekeleza Kifungu cha 52(2)(d) ya Katiba inayohusiana na mamlaka na kazi za majimbo ya kanda. [339]

[336] Kifungu cha 26

[337]Kifungu cha 12 (2) cha Tangazo Na. 1161/2019

[338] Gray L.& M. Keavan (1999), 'Diminished Access, Diverted Exclusion: Women and Land Tenure in Sub-Saharan Africa', African Studies Review 42 (2), 15-39.

[339]Tangazo la 2005:.3133-34

Tangazo la 2005 limefafanuliwa katika kifungu cha 1(2)(1) kama ardhi yoyote nje ya eneo la manispaa au mji kama ilivyoainishwa na sheria husika, haki ya kumiliki imefafanuliwa katika kifungu cha 1(2)(4) kama haki yoyote mkulima mdogo au mfugaji atalazimika kutumia ardhi ya vijijini kwa madhumuni ya kilimo na kuendeleza maliasili, kukodisha kwa wanachama wake, familia au warithi wengine halali, na inajumuisha haki ya kupata mali inayozalishwa kwenye Ardhi yake hapo kwa kazi au mtaji wake na kuuza. Mpango wa **matumizi ya** ardhi vijijini umefafanuliwa katika kifungu cha 12 (6)

(d) Mpango wa Usajili wa Ardhi Vijijini- Tangazo la Utawala wa Ardhi Vijijini na 456/2005

Mpango wa Ethiopia wa kusajili ardhi ni mojawapo ya juhudi kubwa za Serikali kusawazisha mila na desturi za ardhi za eneo husika, pamoja na mpango wa kupata hati miliki za ardhi za wakulima wadogo na wafugaji, kuhimiza usawa wa kijinsia, na kuchochea uhifadhi wa ardhi na maliasili.[340]

Mfumo wa jumla wa utekelezaji wa programu uliundwa katika sheria iliyotungwa na serikali ya shirikisho, na serikali za majimbo zilipitisha sheria na kanuni zinazolingana na tangazo la kufanya usajili wa ardhi zote za vijijini. ndani ya maeneo yao.[341]

[340] Jemma, Hussein (2001) "The Debate over Rural Land Tenure Policy Options in Ethiopia: Review of the Post-1991 Contending Views", Ethiopian Journal of Development Research 23 (2), 35-84.
[341] Beyene, Atakile (2004), "Land Tenure and its Challenges to Agricultural Development: A Case Study of a Smallholder-Farming System in Tigray, Ethiopia", in Seyoum Alemayehu et al. (eds.), Proceedings of the First International Conference on the Ethiopian Economy, Vol. II, Addis Ababa: Ethiopian Economic Association (EEA), 51-79.

Tofauti na mfumo wa usajili uliofikiriwa na Kanuni za Kiraia[342] ambao ulipaswa kutekelezwa na watumishi wa umma waliobobea, mfumo wa sasa wa usajili umetekelezwa na wanachama wa jumuiya kupitia michakato ya iliyowekwa katika vijiji na kufanywa kwa awamu kadhaa. Mfumo huu umeunda Kamati iliyojumuisha watu watano inayoitwa "Kore Shalagi Lafa" (Kamati ya Upimaji Ardhi) iliyoundwa kwa kila kijiji, kupima na kuweka taarifa hizo.

4. Utatuzi wa migogoro

Tangazo la Utawala na Matumizi ya Ardhi Vijijini 2005 Kifungu cha 2, Na.12 kinaeleza kwamba pale mgogoro unapotokea juu ya haki ya kumiliki ardhi vijijini, juhudi zitafanywa kutatua mgogoro kwa njia ya majadiliano na makubaliano ya pande husika. Pale ambapo mgogoro hauwezi kutatuliwa kwa njia ya makubaliano, utatatuliwa na chombo cha usuluhishi kwa mujibu wa sheria ya Ardhi ya vijijini.

Baada ya kupitishwa ya Sheria ya mfumo wa shirikisho nambari 456/2005, majimbo ya kikanda yamewekewa taratibu za utatuzi wa migogoro ya ardhi vijijini taratibu zilizopitishwa ndani ya sheria za ardhi vijijini ya mikoa, yaani, (Oromia, Amhara, SNNPRS na Tigray).

Jambo la kwanza ambalo linafanywa na majimbo ya kikanda juu ya utatuzi wa migogoro ni kutoa kipaumbele kwa taratibu zisizo rasmi za kutatua migogoro kabla ya wahusika kwenda kwa uamuzi wa kamati au mahakama inayosimamia migogoro ya ardhi ya vijijini ya Kebele. Sheria ya Ardhi ya vijijini ya mikoa mitatu yaani Oromia, Amhara na SNNPRS inatoa chombo cha kusuluhisha

[342]Kanuni ya Kiraia ya Ethiopia 1960: Kitabu cha III, sehemu X,

mgogoro wa ardhi hasa ikiwa wahusika wenye mzozo hawawezi kufikia makubaliano kwa amani au kwa njia ya mazungumzo.[343]

Suala ambalo mikoa yote inatekeleza katika utaratibu wao wa kutatua migogoro ya ardhi ni kwamba; wana mamlaka ya kutatua migogoro ya ardhi vijijini kwa kutumia chombo maalum cha utawala. Dhana ni kwamba, kamati zipo karibu zaidi na maeneo au pahala ambapo ardhi inabishaniwa na hivyo inaweka wazi jambo linalobishaniwa na kutoa maamuzi.[344]

Jambo jengine la tofauti katika utatuzi wa migogoro ya ardhi ni utaratibu ndani ya mikoa wa kutoa haki ya rufaa kwa jamii. Kwa mfano, Tangazo la Sheria ya Ardhi ya vijijini limetoa fursa kwa wahusika kuwasilisha rufaa yao mara mbili japokuwa haiungwi mkono taratibu wa nchi.[345] Matangazo yote ya utawala wa ardhi vijijini na kanuni za utekelezaji zinatambua kwanza mamlaka ya migogoro ya ardhi vijijini kama vyombo vya usuluhishi wa migogoro isiyo rasmi. Tatizo tu ni kwamba sheria hazijaonesha jinsi ya kutatua migogoro hii isiyo rasmi, taratibu gani za kufuata wakati wa kuwasilisha migogoro.

Ni jimbo la kikanda la Tigray pekee ambalo linaonesha namna ya uteuzi wa wajumbe wa Kamati ya Usuluhishi wa Kebele wanavyopatikana, sifa ambayo mtu anapaswa kwua nayo, muda wa kuwa ofisini wajumbe wa kamati na jinsi kamati zinavyopatiwa uelewa juu ya utatuzi wa migogoro.[346]

---

343 Temesgen Solomon Wabelo, (2020) "Approaches to Rural Land Dispute Resolution Mechanisms in the Ethiopian Rural Land Legislations: Regional States Based Analysis," 16/2 Law, Environment and Development Journal, available at http://www.lead-journal.org/content/a1606.pdf, ukurasa wa 107
344 Temesgen Solomon *ibid* ukurasa wa 107
345 Temesgen Solomon *op cit* , ukurasa wa 108
346 Solomon Girma and Temesgen Solomon, (2019) "Legislative Based Analysis on the Implementation of Rural Land Laws in Oromia Region" 10 Beijing Law Review 822, 806-828.

5. Vizuizi vya matumizi ya ardhi vijijini

Tangazo la Utawala na Matumizi ya Ardhi Vijijini 2005 Sehemu ya 2, kifungu cha 13 (1) kinaeleza kwamba mfumo wa matumizi ya maji utaanzishwa kati ya jamii. Kanuni za umiliki wa ardhi inafafanua jinsi haki za kumiliki ardhi zinavyopaswa kugawiwa ndani ya jamii, haki za kutumia, kudhibiti, na kuhamisha ardhi, pamoja na majukumu na vizuizi vinavyohusika, mifumo ya umiliki wa ardhi inaamua nani anaweza kutumia rasilimali gani kwa muda gani, na chini ya masharti gani.[347]Haki za ardhi za kimila kwa kawaida hujumuisha ardhi ya jamii ya malisho, nyumba za kibinafsi za kilimo na makazi. Haki hizi zimetolewa kienyeji ndani ya wenyeji, Jumuiya au vikundi hivi vya kitamaduni vimebuni njia mbalimbali za kudhibiti haki za ardhi katika hali tofauti.[348]

Nchini Ethiopia, katika Mikoa ya Afar na Somalia umiliki wa ardhi kimila bado unafanya kazi, mara nyingi, viongozi wa jamii na machifu wa koo huwa katikati ya ugawaji na utekelezaji wa haki. Katika hali hii, aina tatu za mifumo ya umiliki nchini Ethiopia, inazingatia itikadi za kihistoria, kisheria na vipindi vya kisiasa.[349]

6. Taasisi za Utawala wa Ardhi katika Ngazi ya Jimbo la Shirikisho

Katiba imeipa mamlaka serikali ya shirikisho ili kutunga sheria za matumizi na uhifadhi wa ardhi na maliasili nyenginezo,[350] na kwa upande mwengine, katiba inazipa mamlaka za kitaifa na kikanda zenye mamlaka ya kusimamia ardhi na maliasili nyenginezo kwa mujibu wa sheria za shirikisho.[351]

---

[347]Hailu, Z. (2016) “Land Governance Assessment Framework Implementation in Ethiopia.” Country Report, World Bank.

[348] Joireman, Sandra (2000) “Property Rights and Political Development in Ethiopia and Eritrea,” Oxford

[349] Bogale, Ayalneh & Benedikt Korf (2007) “To Share or not to Share? Scarcity, (Non-) Violence and Resource Access in Somali Region, Ethiopia”, Journal of Development Studies 43 (4), 743-765.

[350]Kifungu cha 51 (5) cha Katiba ya FDRE, 1995

[351]Kifungu cha 52 (2d) cha Katiba ya FDRE, 1995

Kutokana na vifungu hivi vya kikatiba tunachoweza kukisia ni kwamba, tabaka mbili za serikali (yaani Serikali ya shirikisho na ya Kikanda) zina kazi tofauti kuhusiana na kazi ya usimamizi wa ardhi. Hapa, serikali za shirikisho zimekabidhiwa kutunga sheria ya mfumo, huku Serikali za mikoa zikiwa na mamlaka ya usimamizi na matumizi ya ardhi kulingana na mfumo wa sheria ya Serikali ya shirikisho.[352]

Katika ngazi ya serikali ya shirikisho, wizara ya kilimo imepewa jukumu la kusimamia sekta ya ardhi ya vijijini, ili kukamilisha masuala ya kuratibu serikali ya eneo na kutoa usaidizi unaohitajika kwa mikoa. Kurugenzi ya utawala na matumizi ya ardhi ina jukumu la kusimamia matumizi ya ardhi na umiliki wa ardhi ya ardhi ya vijijini nje ya ardhi kubwa ya uwekezaji wa kilimo kwa kutumia kutumia tangazo Na. 456/2005.[353]

7. **Taasisi za Utawala wa Ardhi katika Ngazi ya Majimbo ya Mikoa**

Tamko la shirikisho la usimamizi na matumizi ya ardhi ya vijijini Na. 456/2005 linatoa mfumo wa jumla kwa majimbo ya kikanda ili kutunga utawala wao wa ardhi ya vijijini na kutumia sheria na kuanzisha taasisi kulingana na hali zao za kikanda,[354] kwa sasa, majimbo mengi ya kikanda yametunga utawala wao wa ardhi wa kikanda na sheria za matumizi na kuanzisha taasisi za usimamizi wa ardhi kwa kuzingatia sheria ya mfumo.

5.4.7 KISIWA CHA MAURITIUS

[352]FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) (2009) “Towards Improved Land Governance.” Land Tenure Working Paper 11, by David Palmer et al. in Collaboration with Clarissa Augustinus, Paul Munro-Faure, Mika-Petteri Törhönen, Anni Arial, Rome.
[353]Behailu, D. (2015b) “Large-Scale Land Acquisitions in Ethiopia: Towards Attracting Foreign Direct Investment.” Journal of Land Administration in Eastern Africa, 3, 279-295.
[354]Kifungu cha 17 (1) cha Tangazo Nam. 456 la mwaka 2005

1. **Utangulizi**

Jamhuri ya Mauritius ina visiwa viwili vikuu ambavyo ni Mauritius na Rodrigues na visiwa nyengine vidogovya nje, Saint Brandon, Tromelin, Agalega na Chagos Archipelagos visiwa vya jumla ya eneo lakilomita mraba 2045, na eneo la kiuchumi la Kipekee (EEZ) la kilomita za mraba milioni 1.9.Kisiwa kina asili ya volkeno kilicho katika Bahari ya Hindi.[355]

Mauritius, kama mataifa yote ya visiwa vidogo vinavyoendelea, ina rasilimali chache za ardhi, ina idadi ya watu milioni 1.2 na hivyo katika miongo michache iliyopita, mahitaji ya ardhi kwa aina mbalimbali za maendeleo yameongezeka sana.

Visiwa vyote viwili vimepitia mabadiliko makubwa na ya haraka katika matumizi ya ardhi. Huduma ya Misitu inaripoti kuwa kufikia mwaka wa 2014, ni asilimia 2 tu ya misitu ya asili iliyosalia nchini Mauritius.Ukataji miti na mabadiliko ya matumizi ya ardhi yamechochewa kimsingi na shughuli za kiuchumi, ukuaji wa haraka wa miji pamoja na mazoea ya kilimo yasiyo endelevu na mabadiliko ya hali ya hewa yanaongeza na kusababisha uharibifu wa ardhi.[356]

2. **Sheria za Ardhi**

Visiwa vya Mauritius imetunga sheria nyingi za ardhi miongoni mwa sheria hizo ni kama vile "The Land Acquisition Act (Act 54 of 1973)", "The State Lands Act- STATE LANDS RL 2/183 1982, (Crown Lands Act -RL 21183-21 March 1874)", "The Cadastrial Survey Act ya mwaka 2011", "The Land Surveyors Act Nam. 22 ya mwaka 2011",

[355] Final country report of the LDN Target Setting ProgrammeRepublic of Mauritius, June 2018 availiable at https://knowledge.unccd.int/sites/default/files/ldn_targets/Mauritius%20LDN%20TSP%20Country%20Report.pdf ukurasa wa 7

[356]Lutz, W, and F.L Toth. (eds) (1991) "Population, Economy, and Environment in Mauritius." CP-91-1. Laxenburg, Austria: International Institute for Applied Systems Analysis.

"The Removal of Sand Act -PL4/479", and "The Town and Country Planning Act Nam. 6 of 1954"

3. Utambuzi

Afisa Utambuzi wa kisiwa cha Mauritius anachaguliwa na Gavana[357] katika eneo ambalo linahitajika kufanyiwa utambuzi. Afisa Utambuzi atakuwa ndie afisa mkuu anaeshughulikia mambo ya Utambuzi katika eneo husika ambae atawachagua maofisa mipaka, maofisa upimaji na maofisa kumbukumbu na watafanyakazi kwa mujibu ya Sheria ya Utambuzi.

Afisa Mipaka, au Afisa upimaji wanaweza wakati wowote kuingia katika ardhi yoyote ndani ya eneo la utambuzi kwa madhumuni ya kuweka mipaka au kupima ardhi wanaweza kumwita mtu yeyote ambaye anaweza kusaidia katika kuonesha mipaka. Afisa utambuzi ndiye atakayekuwa na mamlaka ya kusikiliza migogoro yote ya ardhi kwa kuzingatia sheria yoyote inayoweza kutumika kwa wakati huo na rufaa itapelekwa katika mahakama ya Kuu.[358]

4. Usimamizi wa Ardhi

Ardhi yote ya kisiwa cha Mauritius inasimamiwa na Wizara ya Nyumba na Mipango ya Matumizi ya ardhi.Suala la ardhi pia linahusisha Idara ya Msajili Mkuu, ambayo inafanya kazi chini ya Wizara ya Fedha na Maendeleo ya Uchumi. Ni jukumu la Msajili kutunza hazina ya hati zote ambazo zimesajiliwa, ikiwa ni pamoja na hati miliki zinazohusiana na mali zisizohamishika. Msajili Mkuu pia ni Mhifadhi wa Rehani. Idara ya Msajili Mkuu imefanikiwa katika kufanya

[357]Kifungu cha 4 cha Sheria ya Utambuzi ya Mauritius sura ya 8 ya mwaka 2013
[358]Ibidi kifungu cha 24

mabadiliko ya dhana kutoka kwa mfumo wa kizamani na kuweka mfumo wa kidigitali; kwa kuhusisha masuala ya kisheria, kiteknolojia na kibinadamu.

Katika mwaka 2011, Idara ya Msajili Mkuu ilianza Mradi wa Usajili wa e-Mauritius, mfumo wa maono unaolenga kubadilisha Idara hiyo kutoa huduma za kielektroniki. Katika mradi huu wa kielektroniki watu wanaweza kufanya upekuzi wa usajili, kuwasilisha hati za usajili, kulipa ada za usajili mtandaoni, na kupokea hati zao zilizosajiliwa kwa njia ya kielektroniki.

Faida nyengine ni kuwa na usahihi wa taarifa, na kupunguza uwezekano wa makosa madogo madogo, kuweka uwazi kwakuwa mwananchi yeyote anaweza kupata taarifa za ardhi, kwa malipo ya ada ya kawaida ya utafutaji. Mradi wa Usajili wa Kielektroniki wa Mauritius unatoa mfumo jumuishi kwa kuruhusu ujumuishaji wa moja kwa moja wa taarifa kuhusu mali zilizosajiliwa tangu mwaka wa 1978 na pia kwa idara mbalimbali za Serikali ri, hivyo kuongeza ufanisi wao wa uendeshaji.

Hatua hii imesaidia Mauritius kuimarisha kwa kiasi kikubwa nafasi yake ya urahisi wa kufanya biashara na Benki ya Dunia kuhusiana na kusajili mali, na nchi hii imetoka katika nafasi ya 98 katika muongo mmoja uliopita hadi nafasi ya 35 katika Ripoti ya Biashara ya mwaka 2019, ikiwa na nafasi ya kimataifa ya 20 kati ya nchi 190.

Serikali ya Mauritius ilianza mradi wa msingi unaojulikana kama Mfumo wa Usimamizi wa Taarifa za Usimamizi na Uthamini wa Ardhi (LAVIMS) kati ya mwaka 2006 na 2011 unaolenga kuboresha upatikanaji wa taarifa na kuimarisha michakato ya utawala kuhusiana na ardhi kwa kuanzisha cadastral na rejista kubwa

ya umiliki wa ardhi. Hii ilihusisha, miongoni mwa mambo mengine, kunaswa kidijitali Mifumo ya LAVIMS hutoa data ya kisasa juu ya ardhi nchini Mauritius na vile vile kuweka ramani na mipaka ya sehemu ya ardhi ya mtu binafsi. Kitengo cha Cadastral cha Wizara ya Nyumba kinawajibika kwa hili na kuwasilisha Nambari ya Utambulisho ya Sehemu (PIN) kwa ajili ya matumizi ya Wapimaji wa ardhi katika ripoti za Upimaji Ardhi na hatimaye katika hati miliki zinazothibitisha miamala mipya ya ardhi.[359]

5. **Umiliki wa Ardhi**

Ardhi ya yote ya Kisiwa cha Mauritius inamilikiwa na Serikali. Waziri wa Wizara ya Nyumba na Mipango ya Matumizi ya Ardhi atatenga maeneo ya Makaazi na kuyatangaza kupitia Gazeti rasmi la Serikali. Waziri anaweza kuuza ardhi yoyote ya Serikali kwa mujibu wa Sheria ya nnchi hiyo isipokuwa ardhi inayomilikiwa na jeshi, Ardhi ya hifadhi ya Milima pamoja na Ardhi ya hifadhi ya mito.

6. **Usajili**

Ardhi ya kisiwa cha Mauritius inasajiliwa na Mrajisi. Kupitia Idara ya Mrajisi Mkuu wa kisiwa hicho ambaye yupo chini ya usimamizi wa Wizara ya Fedha na Maendeleo ya Uchumi. Kabla ya kufanya usajili wa ardhi hizo Mrajisi atatoa Tangazo kwa umma kwa ajili ya kulinda maslahi ya watu wanaokodisha na kuuza ardhi kwa mkopo. Mrajisi baada ya kufanya usajili wa ardhi hizo atatoa Hati za umiliki pamoja na kuweka kumbukumbu kwa njia ya kieletroniki.

---

[359]Arvin Halkhoree (6 July 2019) "A digital land registry: The example of Mauritius" inapatikana https://www.dlapiper.com/en/us/insights/publications/2019/07/real-estate-gazette-35/a-digital-land-registry-the-example-of-mauritius/

Hapo awali kumbukumbu zilikuwa zikihifadhiwa kwa njia ya kawaida, na kupelekea upotevu mkubwa wa hati za wananchi na kutokea migogoro ya ardhi baina ya wananchi na Serikali. Na ndipo Serikali ikaanzisha mfumo wa kumbukumbu wa kieletrroniki na kuita jina la "Mauritius eRegistry Project". Kupitia mfumo huu uliweza kusaidia sana katika ufatiliaji wa usajili, kuwasilisha hati za usajili, kulipa ada za usajili na kupokea hati kwa njia ya kieletroniki bila ya kuendeshwa na mtu yoyote. Jambo hili lilisaidia kuweka wazi mambo yote ya ardhi ambayo mtu yoyote anaweza kuangalia.[360]

7. **Uhaulishaji**

Ardhi ya kisiwa cha Mauritius inaweza kuuzwa na Waziri kwa ajili ya maslahi ya umma kupitia mkataba wa maandishi kwa bei itakayoidhinishwa na Sheria na mauzo yote yatafanyika kwa njia ya mnada ambapo mtu yoyote anaweza kununua.

8. **Ukodishwaji**

Ardhi ya Serikali katika kisiwa cha Mauritius inakodishwa kwa njia ya mnada[361] kwa kutolewa tangazo katika Gazeti la Serikali na magazeti mawili ya kila siku, au kukodishwa kwa njia ya Mkataba kati ya Serikali na Mwekezaji kwa mujibu wa masharti watakayokubaliana, kwa malipo ambayo yatafanywa kwa awamu. Vilevile Waziri anaweza kufuta Mkataba wa ukodishaji ikiwa masharti yaliyowekwa yatakiukwa na Ardhi hiyo itarudi Serikalini bila ya kufata utaratibu wowote.

9. **Upimaji**

[360] Arvin Halkhoree, "Real Estate and Construction from Mauritius", 31 July 2019, inapatikana https://www.mondaq.com/real-estate/831860/a-digital-land-registry-the-example-of-mauritius
[361] Kifungu cha 5(1) cha Sheria ya Ardhi za Serikali ya Mauritius

Ardhi yote ya kisiwa cha Mauritius itapimwa na wapimaji ardhi,[362] ambao wameteuliwa na Kamisheni ya Ardhi baada ya kuthibitishwa na Mwanasheria Mkuu wa Serikali.[363] Mpimaji wa Ardhi hatoweza kupima ardhi ambazo zimepakana kati mtu mmoja na mwengine mpaka wenyewe wawepo, na akitokea mmoja akawa hayupo anapaswa kuridhia kwa maandishi kuwa upimaji ufanyike bila ya uwepo wake.

5.4.8 KENYA

1. Sheria za Ardhi

Nchi ya Kenya imetunga sheria nyingi za ardhi na baadhi ya Sheria zimefutwa na kuweka Sheria mpya. Miongoni mwa Sheria za Kenya ni "The Government Lands Act Chapter 280" "The Land Act, 2012 No. 6 Of 2012","The Community Land Act No. 27 of 2016", "The National Land Commission Act No 5 of 2012", "Land Registration Act, 2012", "Land Adjudication Act (Cap. 284)", "Land Consolidation Act (Cap. 283)", "Land Control Act (Cap. 302)", "Survey Act (Cap. 299)", " Land Registration Act, No. 3 of 2012", "The Land Act No 6 of 2012", "The land Registration Act, 2012", "Trusts of Land Act (Cap. 290)", "Valuation Rating Act (Cap. 233)", "Valuers Act (Cap. 532).".

2. Usimamizi wa ardhi

Ardhi yote ya nchi ya Kenya inasimamiwa na Kamisheni ya kitaifa ya Ardhi ambayo inajitegemea. Ni Taasisi mpya iliyoanzishwa kusimamia masuala ya ardhi. Hapo zamani ardhi ya Kenya ilikuwa ikisimamiwa na Wizara ya ardhi lakini ikaonekana kwamba Wizara hii haikuweza kufanyakazi vizuri kutokana na kutumiwa vibaya na wanasiasa. Hali hiyo ilipelekea kutolewa kwa hati bandia za Ardhi na watu kumiliki ardhi kinyume na sheria na hatimae kutokea kwa migogoro ya ardhi. Serikali ya Kenya iliona ni vyema ianzishe Kamisheni hii kwa lengo la

[362] Kifungu cha 3 cha sheria ya Upimaji wa Ardhi ya Mauritius
[363] Ibidi kifungu cha 4(2)

usajili wa ardhi, usimamizi wa ardhi ya umma, kuweka mipango ya makazi na ugawaji mwingine wa ardhi kutoka serikali kuu kwenda kwa wananchi wote wa Kenya bila ya upendeleo wowote.

3. Umiliki wa ardhi

Ardhi yote ya Kenya inamilikiwa na wakenya kwa Mujibu wa Katiba na vilevile Katiba imekatazwa Ardhi ya Kenya kumilikiwa na mgeni isipokuwa kwa kukodishwa kwa muda wa muda wa miaka 99.[364]

Kwa kuzingatia Kifungu cha 65 cha Katiba, kila mtu ana haki, ama binafsi au kwa ushirikiano na wengine, kupata na kumiliki mali katika sehemu yoyote ya Kenya.

(2) Bunge halitatunga sheria inayoruhusu Serikali au mtu yeyote kumnyima mtu mali bila maelezo yoyote au maslahi yoyote au haki juu ya mali yoyote; na kumetakiwa kuwekwa ukomo, au kwa njia yoyote ile kuzuia kufurahia haki yoyote chini ya Katiba.[365]

Chini ya kifungu cha 40, Serikali haitamnyima mtu mali yoyote, au maslahi yoyote katikamali isipokuwa matokeo ya utwaaji au kuchukua ardhi au maslahi katika ardhi au ubadilishaji wa maslahi katika ardhi, au umiliki wa ardhi, kwa mujibu wa Katiba na kwa madhumuni ya maslahi ya umma kwa kutoa fidia ya haraka.

4. Usajili

Usajili katika Nchi ya Kenya unafanywa na Msajili wa Ardhi. Kamisheni kwa kushauriana na Serikali ltatangaza eneo ambalo limekusudiwa kupimwa na kuwa

[364]Ibara ya 40 ya Katiba ya kenya
[365]Kifungu cha 40 cha Katiba

kituo cha kufanyia usajili wa ardhi. Tangazo hilo litachapishwa katika Gazeti la Serikali na magazeti mawili ya kila siku yanayopendwa kusomwa katika nchi nzima. Pia vitengo vya usajili wa ardhi vitaanzishwa katika ngazi tofauti ili kuhakikisha ufikiaji mzuri wa usimamizi wa ardhi na huduma za usajili.

Kumbukumbu za usajili zitatunzwa kwa kila kitengo ambacho mtu ameenda kufanya usajili wa ardhi au mali yake kwa malipo ambayo yataelezwa katika Kanuni, vile vile Msajili ataziweka taarifa hizo ili mtu yoyote aweze kuziona kwa urahisi.

5. Uhaulishaji

Mmiliki wa ardhi katika nchi ya Kenya anaweza kuhaulisha ardhi, kwa mtu yeyote kwa kutumia fomu maalumu ambayo imetolewa na msajili uhaulishaji huo utakamilika pale tu mtu ambaye anahaulisha ardhi yake atakapojaza fomu kwa usahihi na kuonesha kuwa ana hati halali ya usajili wa ardhi hiyo aliyoipata kutoka taasisi inayoshughulikia na mambo ya usajili wa ardhi.

6. Ukodishwaji

Ardhi ya Serikali nchini Kenya inakodishwa kwa masharti yaliyowekwa na mtu ambaye amekodi ardhi hiyo ambaye anaweza kuitumia ardhi hiyo bila ya kupata usumbufu kutoka kwa mtu yeyote. Sheria ya Ardhi za Serikali imeruhusu mtu ambaye hajatimia umri wa mtu mzima anaweza kukodi Ardhi kwa matumizi yake binafsi na itachukuliwa kama mtu mzima,[366]malipo ya kodi yatatakiwa kulipwa mwanzoni mwa kila mwaka katika Kamisheni ya Ardhi au sehemu nyengine yoyote kama itakavyoelekezwa.

[366] Kifungu cha 73 cha Sheria ya Ardhi ya Serikali ya Kenya Nam. 280 ya mwaka 2010

7. Upimaji

Ardhi yote ya Kenya itapimwa na mpimaji[367] ambaye atakuwa na leseni ambayo imetolewa na Bodi ya Upimaji. Vile vile Mkurugenzi wa Upimaji au mpimaji wa ardhi mwenye leseni, anaweza kuingia kwenye ardhi yoyote, kwa madhumuni ya kufanya upimaji au kusimamia upimaji, kuweka alama ya upimaji na kukagua alama yoyote ya upimaji.

Kabla ya kuingia katika ardhi yoyote, Mkurugenzi au mpimaji anatakiwa atoe taarifa kwa mmiliki au mkaazi wa eneo hilo ambapo ardhi yake imekujakupimwa, na endapo kutatokezea uharibifu wowote wa mazao mmiliki atalipwa fidia kutokana na uharibifu huo.[368]

8. Utambuzi

Afisa Utambuzi wa Nchi ya Kenya anachaguliwa na Waziri kwa kumtangaza katika gazeti rasmi la Serikali na Afisa Utambuzi kwa kutumia njia ya maandishi atawachagua afisa mipaka, afisa upimaji na afisa kumbukumbu kwa ajili ya kuweka mipaka,kama itakavyohitajika na kurekodi masilahi katika eneo la utambuzi.[369]Afisa Utambuzi baada ya kushauriana na Mkuu wa Wilaya katika wilaya yake, atateua Kamati ya watu wasiopungua kumi kuwa ni kamati ya utambuzi ya eneo hilo. Afisa wa utambuzi atateua afisa mtendaji kwa kila kamati kutunza kumbukumbu zake na kumjulisha afisa kumbukumbu kurekodi juu ya maamuzi ya kamati hiyo.[370]Afisa Utambuzi anaweza kumuomba Kamishna wa

---

[367]Kifungu cha 21 sura ya 299 ya Sheria ya Upimaji ya mwaka 2012
[368]Ibidi kifungu cha 23(3)
[369]Kifungu cha 4 cha sheria ya Utambuzi ya Kenya Sura ya 284 ya mwaka 2012
[370] kifungu cha 6

Jimbo ambalo linafanyiwa utambuzi amchagulie watu wasiopungua sita ambao ni wakaazi wa eneo hilo kuunda Bodi ya usuluhishi.[371]

Malalamiko yote ya mipaka yatapelekwa katika Kamati ya utambuzi, ikishindikana malalamiko hayo yatapelekwa katika Bodi ya usuluhishi.[372]

9. **Migogoro ya Ardhi**

Mbali ya migogoro ys kawaida ya ardhi, Kenya ina migogoro inayohusisha viongozi wa kiimila na kikabila na Kimajimbo ambayo inasababishwa na kuuza ardhi ambayo inapaswa kushikiliwa kama amana kwa washiriki au wanajamii fulani, na kusababisha kutokuwa na ardhi kati ya watu wao. Migogoro mengine hutokana na mauzo mengi na ugawaji maradufu wa ardhi, ama kwa sababu ya wingi wa sheria au umiliki wa kikabila ambao hauna hati, au malipo kwa mashirika ya serikali yanayoshindana, ambayo yote yamehalalishiwa kufanya hivyo.[373]

Nikaragua kwa mfano, kuna njia kumi na mbili tofauti za kupata hati miliki za ardhi katika migogoro ya umiliki kati ya wakulima wadogo na wakubwa na vile vile ubadilishaji wa misitu ya mvua kuwa ardhi ya kilimo na malisho.[374]

5.4.9 UGANDA

1. **Sheria za Ardhi**

---

[371]kifungu cha 7
[372]Ibidi kifungu cha 21
[373] Kariuki, J. W. (2005) "The Impacts of Land Conflicts on Women's Livelihoods: The Case of Nakuru District, Kenya." Unpublished Master's Thesis at the Centre of Land Management and Land Tenure, Technische Universität München.
[374] Ortega, R.Tierra, (1996) "Recursos Naturales y Derechos Indígenas en la Costa Atlántica de Nicaragua." Unpublished document of the World Bank,

Nchi ya Kenya imetunga sheria nyingi za ardhi miongoni mwa Sheria hizo ni kama vile "The Land Act, Cap 227 of 2010" (kama ilivyorekebishwa), "The Land Acquisition Act, Cap 226" "The Registration of Titles Act, Cap 230", na "The Survey Act, Cap 232"

Sheria ya Ardhi Sura ya 227 inaelezwa kwamba haifanyi kazi katika kutatua migogoro kati ya wamiliki wa ardhi na wapangaji. Sheria hii, inaimarisha usalama wa umiliki wa halali na wakazi wa asili kwenye ardhi iliyosajiliwa. Madhumuni ya Sheria hii ni kurekebisha zaidi ulinzi wa wakaaji halali na wa asili wa ardhi ya kimila na watu wengi waliofukuzwa katika ardhi bila kuzingatia haki zao za ardhi kama ilivyoelezwa katika Katiba na Sheria ya Ardhi.[375]

2. **Usimamizi wa Ardhi**

Ardhi yote ya nchi ya Uganda inasimamiwa na Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Miji (MLHUD) ambayo ina Idara tatu nazo ni Idara ya Usimamizi wa Ardhi, Idara ya Upangaji na Maendeleo ya Mji na Idara ya Nyumba.

3. **Umiliki wa Ardhi**

Ardhi ya Uganda haina udhibiti wa Serikali, bali inamilikiwa na wananchi wa Uganda[376] kwa kutumia mifumo ya kimila. Asilimia 75 ya ardhi yote ya Uganda inamilikiwa na Wananchi kwa ardhi ambayo haijasajiliwa. Pia kumeanzishwa Bodi za Ardhi kwa kila Wilaya ambazo zinakazi ya kugawa ardhi katika wilaya ambayo haimilikiwi na Taasisi au mtu yeyote.

---

[375] Margaret A. Rugadya1 June, (2009) "Escalating Land Conflicts in Uganda A review of evidence from recent studies and surveys,: ukjurasa wa 8. For the International Republican Institute (IRI) (Funder) And the Uganda Round Table Foundation (Implementer)

[376] Ibara ya 237(1) ya Katiba ya Uganda ya mwaka 1995

4. Usajili

Usajili katika Nchi ya Uganda unafanywa na Msajili wa Hati kupitia maombi yanayofanywa na muombaji baada ya kulipa ada iliyowekwa katika Kanuni, Msajili wa Hati atawajibika kumpa Hati ya usajili na kuweka kumbukumbu katika daftari la kumbukumbu, ardhi yoyote inayomilikiwa kimila na haijasajiliwa itachukuliwa kama imesajiliwa baada ya kuaza kutumika kwa sheria ya Usajili na hakutohitajika maombi mengine.

Kumbukumbu za usajili zitatunzwa kwa kila kitengo ambacho mtu ameenda kufanya usajili wa ardhi au mali yake kwa malipo ambayo yataelezwa katika Kanuni, vile vile Msajili ataziweka taarifa hizo kwa sehemu ambayo kila mtu ataweza kuziona taarifa zake kwa urahisi.

5. Uhaulishaji

Mmiliki akiwa anataka kuuza ardhi yake na kama atakuwa ameipangaisha, sheria inamtaka ampe nafasi ya kwanza mtu aliempangisha[377]ili aweze kununua ardhi hiyo. Na kama mpangaji anataka kuuza maslahi (interest) katika ardhi hiyo anatakiwa ampe nafasi ya mwanzo mmiliki wa ardhi hiyo, na kama watakuwa hawajatoa nafasi hizo watakuwa wametenda kosa na wataadhibiwa kulingana na masharti yaliowekwa katika sheria, mauziano hayo yanatakiwa yambatanishwe na nyaraka zenye kuonyesha umiliki halali ambao umesajiliwa.

6. Ukodishwaji

Ardhi ya Serikali katika nchi ya Uganda inakodishwa kwa mujibu wa masharti ambayo watakaokubaliana kati ya Serikali na mwekezaji. Sheria inaruhusu mtu wa kawaida ambaye anamiliki ardhi kukodisha ardhi yake kwa muda wa miaka mitatu

[377] Kifungu cha 35 cha Sheria ya Ardhi, ya Uganda 2004

kwa masharti ambayo watakayokubaliana.[378]Pia mtu ambaye amekodishwa ardhi anaweza kukodisha mtu mwengine kwa kipindi kisichozidi miaka mitatu[379] na ada ya kukodi italipwa kwa kipindi hicho na kama itakavoelezwa katika mikataba yao ya ukodishwaji.

7. **Upimaji**

Ardhi yote ya Uganda itapimwa na mpimaji ambaye atakuwa na leseni ya kiwango cha "A" iliyotolewa na Bodi ya Upimaji[380] na mpimaji aliyekuwa na leseni ya kiwango cha "B"[381] ambayo pia imetolewa na Bodi atafanya upimaji pale tu atakapotakiwa kufanya hivo kwa maandishi na Kamishna wa Ardhi.

Mpimaji wa ardhi mwenye leseni amepewa uwezo wa kuingia kwenye ardhi yoyote kufanya upimaji wa aina yoyote. Wakati wa kufanya hivyo analazimika kutoa tangazo katika Gazeti la Serikali na aelezee umuhimu wa kufanya upimaji huo. Anatakiwa kuorodhesha maeneo ambayo ataenda kufanya upimaji kwa ajili ya kuwapa wamiliki taarifa ya kusafisha ardhi hizo, kusafisha vichaka, kuondoa mazao na miti iliyopo ambayo itazuia zoezi la upimaji ili kurahisisha upimaji huo.[382]

Ikiwa kusafisha ardhi hizo kumesababisha uharibifu mpimaji atafanya uhakiki wa uharibifu huo na kulipa fidia kwa mmiliki na ikiwa hajaridhika na kiwango cha fidia kilichotathminiwa na mpimaji wa Serikali au ikiwa fidia imekataliwa, suala

[378] Kifungu cha 101 cha Sheria ta Usajili wa Hati namba 230 ya mwaka
[379] Kifungu cha 109
[380]Kifungu cha 9(3) cha sheria ya Upimaji wa Uganda sura ya 232
[381]kifungu cha 9(4)
[382]kifungu cha 22

hilo litapelekwa kwa hakimu mkuu (Chief Magistrate) au Hakimu wa daraja la kwanza (Magistrate of fist grade) kwa ajili ya kutolewa uamuzi.[383]

8. Utambuzi

Afisa Utambuzi wa Nchi ya Uganda anachaguliwa na Gavana kwa kumtangaza katika gazeti rasmi la Serikali na Afisa Utambuzi atawachagua afisa mipaka, afisa upimaji na afisa kumbukumbu kwa ajili ya kutekeleza majukumu yao katika eneo la utambuzi[384].

Afisa wa Mipaka au Afisa wa Upimaji anaweza wakati wowote kuingia katika ardhi yoyote ndani ya eneo la utambuzi kwa madhumuni ya kuweka mipaka au kupima ardhi hiyo na anaweza kumwita mtu yeyote ambaye anaweza kutoa maelezo na kuonesha mipaka kati ya mtu na mtu.[385]

Malalamiko yote ya mipaka yatapelekwa kwa Afisa Utambuzi kwa kuzingatia Sheria yoyote inayotumika kwa wakati huo ila hatoweza kubadilisha masilahi yoyote ya ardhi iliyosajiliwa chini ya Sheria ya Usajili[386] na rufaa yake itapelekwa Mahkama Kuu[387] na mtu akiwa hajaridhika atapelekeka rufaa yake katika Mahkama ya Rufaa.[388]

9. Usuluhishi

Katika Nchi ya Uganda Madai yote ya ardhi yanasikilizwa na kusuluhishwa na Mahkama ya ardhi ambayo imeanzishwa katika kila Wilaya. Mahkama hiyo

[383]kifungu cha 23(2)
[384]Kifungu cha 4 cha sheria ya Utambuzi ya Uganda sura ya 8 ya mwaka 2013
[385]kifungu cha 4(4)
[386]kifungu cha 15
[387]kifungu cha 24
[388]kifungu cha 24(3)

linaongozwa na Mwenyekiti na Wajumbe wengine wawili na linakaa mara kwa mara kusikiliza na kuamua migogoro ya ardhi ndani ya wilaya husika. Mwenyekiti anakuwa na sifa ya kuwa Hakimu wa Daraja la kwanza na wajumbe wengine wanakuwa na ujuzi na uzoefu katika masuala ya ardhi. Rufaa inaenda katika Mahkama Kuu.[389]Katika kusikiliza madai hayo Baraza hilo litafata utaratibu uliowekwa na jaji Mkuu ambao utazingatia kanuni za ushahidi ili kuhakikisha utatuzi wa haraka wa migogoro ya ardhi.[390]

Mahkama ya Ardhi inaweza kushauri wahusika wa pande zote mbili kutumia njia ya upatanishi kusuluhisha tofauti zao kuliko kuendelea na madai katika mahakama na endapo wahusika hao watakubali mahakama ya ardhi inaweza kuahirisha kesi hiyo kwa kipindi ambacho itaona inafaa kuwezesha wahusika kutumia njia hiyo. Mpatanishi huyo atateuliwa na Mahkama.[391]

5.4.10 TANZANIA BARA

1. Sheria za Ardhi

Tanzania Bara imetunga sheria nyingi za ardhi miongoni mwa Sheria hizo ni kama vile Land Acquisition Act (Cap 118), Land Act (Cap 113 Nam. 4 ya mwaka 1999, Land Registration Act (Cap 334), Land Survey Act (Cap 324), Land Use Planning Nam. 6 ya mwaka 2007, the ;Law of Limitation Act Nam. 20 ya mwaka 1971 (Cap 89), Unit Titles Act Nam. 16 ya mwaka 2008, Urban Planning Act Nam. 8 ya mwaka 2007, "The Courts (Land Disputes Settlements) Act, 2002" "The Freehold Titles (Conversion) and Government Leases Act (Cap 393)", "The Land Acquisition Act (Cap 118)", The Land Disputes Courts Act (Cap 216)", "The Land

[389]Kifungu cha 87(1) cha Sheria ya Mahkama ya Ardhi ya Ugandas Nam. 15 ya mwaka 2000
[390]kifungu nambari 78(1)
[391]kifungu nambari 89(1)

Registration Act (Cap 334)", "The Rural Farmlands (Acquisition and Regrant) Act (Cap 22)", "The Urban Leaseholds (Acquisition and Regrant) Act (Cap 62)", "The Village Land Act Nam. 5 ya mwaka 1999 (Cap 114), Valuation and Valuers Registration Act Nam. 7 ya mwaka 2016, na "The Ward Tribunals Act (Cap 206)".

2. Usimamizi wa Ardhi

Ardhi yote ya Tanzania Bara inasimamiwa na Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makaazi. Kwa mujibu wa kifungu cha 180 cha Sheria ya Ardhi, sheria mbalimbali zinatumika na masuala ambayo ni pamoja na ugawaji wa ardhi. Hapo awali, inafahamika kwamba Katiba ya Jamhuri ya Muungano wa Tanzania (1977) kama inavyofanyiwa marekebisho ndiyo sheria kuu ya nchi, na inapaswa kuzingatiwa ili kuhakikisha kwamba mgawanyo wa ardhi hauvunji. haki za kimsingi na uhuru wa watu binafsi uliowekwa humo. Hivyo, sheria nyingi zimewekwa kwa ajili ya usimamizi kwa mujibu wa maeneo na mazingira yaliyopo Tanzania Bara. Sheria za ugawaji zinaweza kuwa msingi wa kuwezesha sheria zinazoweka mwelekeo kimaeneo.[392]

3. Umiliki wa Ardhi

Ardhi ya Tanzania Bara inamilikiwa na umma na itakuwa chini ya Rais kama mlinzi mkuu kwa niaba ya raia wote. Ardhi ya Tanzania Bara kwa sasa inathaminika. Haki pamoja na maslahi katika ardhi hayatachukuliwa bila kufuata utaratibu wa sheria. Pamoja na kulipwa fidia kamili, ya haki na ya haraka wakati ardhi itakapochukuliwa na Serikali.Sheria za Tanzania zimepitia marekebisho mbalimbali, chini ya Sheria ya Ardhi.[393]

[392] Tenga R.W & Mramba S.J ((2020) "Conveyancing and Disposition of Land in Tanzania, Law and Procedure" second edition, Chapter 11. Land disputes settlement in Tanzania p 387-391, Juris Publishers Limited, ukurasa wa 4
[393] Sura ya 113 R.E 2002

Umilikichini ya Sheria ya Ardhi unajumuisha uuzaji, ubadilishanaji, ruzuku, ugawaji, ukodishaji, ukabidhishaji. Sheria hii inatambua haki ya kumiliki ardhi au maslahi mengine yoyote katika haki ya kumiliki ardhi au mkodishwaji, ambayo yanaweza kuathiri haki zake, na makubaliano yoyote ambayo yanaleta mwelekeo huo.[394]Hivyo, umiliki unajumuisha aina yoyote au taratibu ambazo ardhi au maslahi katika ardhi inaweza kubadilisha mikono (kati ya mkaaji na mtu yeyote anayevutiwa).

Ufafanuzi wa pili wa umiliki unalenga zaidi katika upangaji au miamala inayochukuliwa na kuweza kusajiliwa chini ya Sheria ya Usajili wa Ardhi.[395] Licha ya umakini kama huo, ufafanuzi bado unashikilia kanuni muhimu za uhamishaji wa maslahi au mali katika ardhi kati ya wahusika. Inashughulika na mali zinazoweza kubadilishwa, kuhamishwa na kuwa chini ya aina mbalimbali za mauziano.

4. **Utambuzi**

Utambuzi wa Ardhi katika Tanzania Bara upo wa aina mbili, aina ya kwanza ni Utambuzi wa Vijiji[396] (Village Adjudication) na utambuzi wa Wilaya[397] (District Adjudication) Baraza la wilaya litamteua afisa Utambuzi kuwa ni mismamizi utambuzi katika wilaya hiyo.[398]

Afisa utambuzi atakuwa na uwezo wa kusikiliza Malalamiko yote ya Ardhi ambayo yametokea katika eneo ambalo amelifanyia utambuzi,[399] na mtu yeyote

[394] Kifungu cha 2 cha Sheria ya Ardhi, kifungu cha 29(1) cha Unit Title Act, 2008
[395]Cap 334
[396]Kifungu cha 50(a) cha Sheria ya Ardhi za Vijiji nambari 5 ya mwaka 1999
[397]kifungu cha 50(b)
[398]Kifungu cha 56(2)
[399] kifungu cha 56(3)

alokuwa hajaridhika na uamuzi uliotolewa na Afisa Utambuzi anaweza kukata rufaa kwa Kamishna wa Ardhi na baade Mahkama kuu.[400]

Kwa upande wa Vijiji, kukiwa kunataka kufanyika utambuzi, taarifa inatolewa na Mwenyekiti wa Kijiji na kubandikwa katika sehemu iliowazi ambayo itamuezesha kila mtu kuona, na wamiliki ambao watakaokuwa na malalamiko watatakiwa wahudhurie katika mkutano ulioandaliwa na Kamati ya Utambuzi ya Vijiji kwa ajili ya kuonesha mipaka katika ardhi zao.[401]

Malalamiko yote yatasikilizwa na Kamati ya Utambuzi wa Vijiji kwa kumchagua msuhulishaji ili aweze kusuluhisha malalamiko hayo,[402]ikiwa mtu hajaridhika na uamuzi anaweza kukata rufaa katika Baraza la Ardhi la Vijiji[403] na baade katika Mahkama.[404]

5. Upimaji

Ardhi yote ya Tanzania Bara itapimwa na mpimaji ambaye atakuwa na leseni halali iliyotolewa na Bodi ya Udhibiti wa wapimaji wenye leseni[405]. Kwa ajili ya kupima ardhi yote na kuandaa ramani ya ardhi hiyo. Mkurugenzi wa Upimaji au mpimaji mwenye leseni anaweza kuingia katika ardhi yoyote kwa ajili ya kubandika au kuweka alama yoyote, kurekebisha au kuhamisha alama kutoka eneo moja kwenda eneo jengine kwa ajili ya kusaidia upimaji.

[400]kifungu cha 56(4)
[401]kifungu cha 54
[402]kifungu cha 54(5)
[403]kifungu cha 55
[404]kifungu cha 55(5)
[405]Kifungu cha 21(c) cha Sheria ya Leseni ya Tanzania Bara 324 ya mwaka 1997

Kabla ya kuingia katika ardhi yoyote Mkurugenzi au mpima ardhi atatakiwa kutoa taarifa kwa mmiliki au mwenyeji wa ardhi hiyo,[406]na ikiwa atazuiwa kutekeleza majukumu yake mmiliki huyo atakuwa ametenda kosa na atahukumiwa kwa mujibu wa Sheria.[407]Na ikiwa mpimaji atakwenda kinyume na maadili ya kazi zake ataingia hatiani na kupewa adhabu ya kunyang'anywa leseni yake na kuondolewa jina lake katika orodha ya usajili na Bodi ya udhibiti wa wapimaji wenye leseni.[408]

6. Usajili

Kwa Upande wa Tanzania Bara usajili upo wa wa aina nne.

(a) usajili wa ardhi ya urithi iliyotolewa chini ya sheria ya Ujerumani wakati wa utawala wa Ujerumani nchini Tanganyika;

(b) usajili wa ardhi yoyote iliyokuwa inamilikiwa hapo awali ambayo imepatikana kihalali[409] kwa mujibu wa sheria za wakati huo;

(c) usajili wa ardhi ule usajili wa ardhi za wakfu kama sheria za Kiislamu zinavyoelekeza; na

(d) usajili wa ardhi yoyote ambayo imepatikana kwa kupitia njia ya maombi kwa mujibu wa sheria.[410]

Mrajisi wa Ardhi amepewa uwezo kuwataka wamiliki, wanufaika au wadhamini wa ardhi kusajili ardhi zao ambazo hazijasajiliwa katika maeneo ambayo kumetolewa tangazo la usajili kupitia gazeti la Serikali.Mrajis amepewa mamlaka ya kusajili hati ya matumizi ya ardhi[411]iliyotolewa kwa ajili ya kukodishwa na

[406]kifungu cha 8
[407]kifungu cha 9
[408] kifungu cha 30
[409] Ardhi zote zilizopatikana kabla ya tarehe 26, Januari 1923
[410] Sheria ya ardhi ya Tanzania Bara sura ya 333 ya mwaka 1999
[411] Toleo Namba. 22 la mwaka 1960

kusajili rehani au malipo kama dhamana na itachukuliwa kuwa rehani.[412]Msajili baada ya kufanya usajili wa ardhi atawajibika kutoa hati ya umiliki wa ardhi (certificate of title) ambayoitagongwa muhuri wa hati ya usaji wa ardhi na kuwekwa katika daftari la kuhifadhia kumbukumbu za ardhi.

7. Uhaulishaji

Mmiliki wa matumizi ya ardhi anauwezo wa kuuza ikiwa mauziano hayo yatafanywa kwa njia ya mkataba wa kimaandishi kati ya muuzaji na mnunuzi.Aidha, sheria za usajili wa ardhi kama vile Sheria ya Usajili wa Ardhi[413] na Kanuni zilizotolewa chini ya Sheria ya Usajili wa Nyaraka[414] ni muhimu kwa vile zinatoa taratibu zinazohitajika ili kufanikisha miamala ya uwasilishaji. Sheria ya Mkataba[415] na sheria nyengine za mikataba pia ni muhimu kwani uhamishaji hutokea kutokana na mkataba na sheria hizi husaidia kudhibiti uhusiano wa kimkataba wa wahusika na pia kutoa suluhisho zinazowezekana katika hivyo muhimu kuwa na maarifa ya awali na uelewa wa maelezo.

Sera ya Kitaifa ya Ardhi inalenga katika kukuza mfumo salama wa umiliki wa ardhi, na kutia moyomatumizi bora ya ardhi na uwezeshaji wa maendeleo mapana ya kijamii na kiuchumi bila kuhatarisha uwiano wa kiikolojia wa mazingira. Inawezesha wakulima wadogo na wafugaji kutumia ardhi kama msingi wa kiuchumi. Sekta ya Kilimo, sera na mikakati ya maendeleo kusaidia utekelezaji wa NLP ya mwaka1995 kama mkakati unaotegemea ardhi na rasilimali za nchi kavu

---

[412]*Op cit* ,kifungu 57

[413] Sura ya 334 na Kanuni za Usajili wa Ardhi (Marekebisho) za mwaka 2015

[414] Sura ya 117 , angalia pia Kanuni za Usajili wa Nyaraka za mwaka 2015

[415] Sura ya 345

kama vile maji, misitu, nk ambazo zina athari kubwa katika uzalishaji. Inatambua umuhimu wa usalama wa umiliki wa ardhi na usimamizi wa maliasili.[416]

8. Ukodishwaji

Mtu yeyeote amabae anamili Hati ya Matumizi ya Ardhi (Right of Occupancy) anaweza kukodisha ardhi yake au sehemu tu ya ardhi hiyo kwa mtu yoyote kwa muda mfupi au mrefu kulingana na masharti yaliowekwa na sheria na anaweza kusitisha kukodisha kwa muda wowote kulingana na matakwa ya sheria ziinazotumka kwa wakati huo,[417]vile vile ikiwa mkodishaji ataamua kusitisha mkataba wa kukodisha kabla ya muda atatakiwa atoe taarifa kwa mkodishwaji.

9. Migogoro

Utatuzi wa migogoro haukuweza kufikiwa na sehemu kubwa ya jamii, kulikuwa na ucheleweshaji wa muda mrefu wa kusuluhisha migogoro, kutokuwa na mwisho wa utatuzi wa migogoro, mwingiliano wa mamlaka na utumiaji wa madaraka kwa vyombo vingi na kusababisha mgongano wa maamuzi au kusita kufanya maamuzi. na hatimaye, muundo wa mahakama uliopo na kitengo cha Utendaji haukuonekana kuwa na uhalali kwa wananchi kuhusu utatuzi wa migogoro ya ardhi.[418]

Kwa muhimu wa Mpango Mkakati wa Utekelezaji wa Sheria za Ardhi (SPILL) Tanzania wa mwaka 2004, uliainisha na kukusanya orodha ya migogoro ya ardhi nchini iliyopangwa katika makundi matatu ambayo ni migogoro wa ardhi kuhusu hatimiliki, mipaka, na/au masharti ya umiliki wa ardhi ya mtu binafsi; migogoro ya ardhi ya kijamii na kiuchumi inayozingatia ukiukaji wa matumizi ya ardhi na ulinzi

[416] DILAPS (2008) "Investing in Land in Tanzania: The Basics", Presented to the Arusha Region Investor's Forum, Nov. 2008
[417] Kifungu cha 78(1) na (2) cha sheria ya Ardhi ya Tanzania Bara Nam. 4 ya mwaka 1999
[418] URT, Presidential Commission of Inquiry into Land Matters (1994) ukurasa wa 197

wa ardhi na migogoro ya ardhi ambayo ni ya kimaeneo kwa asili na inahusisha mamlaka ya vijiji na vitongoji.[419]

Sababu za migogoro kwa upande wa Tanzania Bara ni kutokuwepo kwa mashauriano kati ya vijiji jirani; upungufu wa alama za mipaka - kuashiria mipaka ya vijiji kwenye vilima bila alama zingine kwenye mtandao; upanuzi wa maeneo ya hifadhi na hifadhi bila mashauriano ya mashauriano juu ya ustawi na matarajio ya wakazi wa kijiji; utunzaji mbaya wa kumbukumbu; ubadilishaji wa haraka wa viongozi katika Serikali za Vijiji; kujumuishwa maeneo nyeti kwa mazingira ndani ya mipaka ya vijiji; utamaduni wa kuhamahama wa baadhi ya jumuiya za kichungaji; kuziba kwa njia za ng'ombe wa jadi na wakulima; kutozingatia kwa kiasi kikubwa uwezo wa kubeba ardhi, na kutokujulikanwa au kutokuwekwa alama kwa maeneo.[420]

10. Usuluhishi

Madai yote ya ardhi yanapeleka katika Mahkama ya ardhi ambayo itakuwa na Mamlaka ya kuamua madai hayo katika eneo husika[421]. Mahkama hiyo ya ardhi imegawika katika sehemu zifuatavyo:

(a) Baraza la Ardhi la Kijiji;

(b) Baraza la Kata;

(c) Mahakama ya Ardhi na Nyumba ya Wilaya;

(d) Mahakama Kuu (Idara ya Ardhi); na

[419] F.N Lugoe, paper on "Tanzania's experience with Land administration and land policy reforms' for the Dr es Salaam Institute for Land Administration and Policy Studies, DILAPS. (May 2007)

[420] Tenga R.W & Mramba S.J ((2020) "Conveyancing and Disposition of Land in Tanzania, Law and Procedure" second edition, Chapter 11. Land disputes settlement in Tanzania p 387-391, Juris Publishers Limited , ukurasa wa 384

[421]Kifungu namba 3 cha Sheria ya Mahkama (Sheria ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi) ya mwaka 2002)

(e) Mahakama ya Rufani ya Tanzania.

11. Baraza la Ardhi la Kijiji

Baraza la ardhi la kijiji 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.

(a) Wajumbe wa Baraza la Kata

Baraza hili linaundwa na wajumbe (7) kati ya hao watatu (3) lazima wawe ni wanawake.[422] Wajumbe wote wa Baraza la Ardhi la Kijiji huteuliwa na Halmashauri ya Kijiji na kuthibitishwa na Mkutano Mkuu wa kijiji.

(b) Misingi ya Utoaji Haki

Misingi ya utoaji haki katika Baraza la Ardhi la Kijiji ni:

1. misingi ya haki ya asilia pamoja na Kusikiliza na kumpa mhusika nafasi ya kutoa utetezi wake kabla ya kutoa uamuzi,
2. Mwamuzi asishiriki katika kusikiliza na kutoa uamuzi kwenye shauri ambalo ana maslahi.
3. Sababu za kufikia uamuzi wowote ziainishwe bayana katika uamuzi.

(c) Utaratibu wa utatuzi wa Migogoro ya ardhi

Utaratibu wa utatuzi wa migogoro ya ardhi unafata taratibu za upatanishi kama zilivyoelezwa katika sheria.[423] 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. Mtu akiwa hajaridhika na uamuzi wa Baraza la Vijiji

[422] kifungu namba 5(1)
[423] kifungu cha 61 cha Sheria ya Ardhi ya Kijiji sura ya 114 ya mwaka 1999

atakata rufaa katika Baraza ka Kata.[424] Kwa mujibu wa Masharti ya Sheria ya Vijiji.[425]

12. Baraza la Kata

Baraza la Kata [426] lilianzishwa ili kusaidia kutatua migogoro mbalimbali ya kijamii inayotokea katika kata husika chini 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.

(a) Mamlaka ya Baraza la Kata

Kwa mujibu wa Sheria ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi ya mwaka 2002, limepewa mamlaka ya kusikiliza na kutatua migogoro ya ardhi yaliyotokea katika kata husika[427]. Baraza la Kata husikiliza mashauri ya ardhi yenye thamani ya ardhi isiyozidi milioni tatu za kitanzania (Tshs. 3,000,000/).

(b) 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.

(c) Utaratibu wa utatuzi wa Migogoro ya ardhi

[424] Kifungu namba namba 9 cha sheria ya sheria Mhakama (utatuzi wa Migogoro ya ardhi) ya mwaka 2002
[425] *Op cit* kifungu namba 62 cha Sheria ya Ardhi ya Kijiji sura ya 114 ya mwaka 1999
[426] Sheria ya Mabaraza ya Kata mwaka 1985, Sheria Namba 7 ya Mwaka 1985
[427] Kifungu cha 10 cha sheria Mhakama (utatuzi wa Migogoro ya ardhi) ya mwaka 2002

Utaratibu wa utatuzi wa migogoro ya ardhi unafata taratibu za upatanishi kama zilivyoelezwa katika sheria na katika masuala yote ya upatanishi katika kila kikao kutakuwa na wajumbe watatu angalau mmoja wao atakuwa mwanamke.[428]

Mwenyekiti atachagua wajumbe wote watatu ikiwa ni pamoja na mjumbe ambaye atasimamia kikao hicho[429] na ikitokea usawa wa kura, mjumbe anayeongoza atakuwa na kura ya turufu pamoja na kura yake ya mazungumzo.[430] Mahakama ya Wadi, mara tu baada ya kusuluhishwa kwa migogoro hiyo itarekodi utaratibu wa upatanishi.[431]

(d) Misingi ya Utoaji Haki

Baraza hili pamoja na kazi nyingine linasuluhisha migogoro ya ardhi kwa kufuata mila na desturi za mahali pale, kanuni za haki asilia 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.

13. Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya na Mamlaka ya Baraza la Ardhi na Nyumba Lla Wilaya

Kwa mujibu wa Sheria ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi ya mwaka 2002, Baraza la Ardhi na Nyumba la Wilaya limeanzishwa kwa kila wilaya[432] limepewa mamlaka ya kusikiliza na kutatua migogoro ya ardhi yenye thamani inayozidi milioni tatu.

[428] kifungu namba 14
[429] kifungu namba 14(2)
[430] kifungu 14(3)
[431] kifungu namba 14(4)
[432] Kifungu cha 167 Sheria ya ardhi ya mwaka 1999 na kifungu cha 62 cha Sheria ya Vijiji ya mwaka 1999,

Baraza linaongozwa na Mwenyekiti ambaye huteuliwa na waziri[433] 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

(a) 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 na Mwenyekiti wa baraza hudumu kwa kipindi cha miaka mitatu na wanaweza kuteuliwa tena.

(b) 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

14. Mahakama Kuu

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 Kuu nyengine 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 yanayoihusu 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.

(a) 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 kadhalika, 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.

(b)Rufaa kutoka Mahakama Kuu

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

15. 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.

5.4.11 MSUMBIJI

1. Utangulizi

Baada ya uchaguzi wa kwanza wa vyama vingi nchini Msumbiji mwaka 1994 na ushindi wa Frelimo, Mpango wa Serikali wa Miaka Mitano (1995-1999)pamoja na sheria ya ardhi. Baraza la Mawaziri liliidhinisha Sera ya Taifa ya Ardhi na mkakati wa utekelezaji wa mwaka 1995. Kanuni na malengo yaliyokuwa yanaongoza Sera ya Taifa ya Ardhi ni kuhakikisha haki za watu wa Msumbiji za kumiliki ardhi na maliasili nyengine, pamoja na kukuza uwekezaji na matumizi endelevu ya rasilimali, na baadae ikapitishwa Sheria mpya ya Ardhi mwaka 1995, ambapo njia mbadala zilitengenezwa na kujadiliwa ili kutambua haki za pamoja za ardhi na uhalali waushuhuda wa maneno, unaoakisi hali halisi ya Msumbiji.

Wakati Msumbiji ilipopitisha Sheria mpya ya Ardhi mwaka 1997, ilikuwa katika muktadha wa marekebisho ya kiuchumi na kijamii baada ya migogoro. Sheria ya Ardhi Nam. 19 ya mwaka 1997 inatumika kwa eneo lote la Msumbiji na

inasimamia masuala yote ya ardhi, hata hivyo, hali ni tofauti katika maeneo ya mijini kutokana na thamani na mahitaji makubwa ya ardhi.[434]Kwa watu wengi, lengo la msingi la Sheria ya Ardhi ya mwaka 1997 lilikuwa kulinda haki za jadi za matumizi ya ardhi za wakulima wadogo, ikiwa ni pamoja na wale wanaomiliki ardhi kinyume na taratibu.

2. Sheria ya Ardhi

Sheria ya Ardhi ya Msumbiji (Lei de Terras, Lei No 19/1997) inahakikisha upatikanaji wa haki ya kimilana matumizi ya ardhi kwa wakazi wa eneo hilo.
Sheria imeweka kifungu cha uanzishwaji wa taratibu za kutatua migogoro ya haki za umiliki wa ardhi, vifungu ambavyo vilikuwa muhimu katika masuala ya kisiasa kama sehemu ya juhudi kubwa za ushughulikia vyanzo vya migogoro iliyotokana na urithi wa majaribio ya ukoloni na baada ya uhuru, na kugawanya tena ardhi pamoja na mgawanyiko uliosababishwa na vita vya wenyewe kwa wenyewe. Kwa mtazamo wa kiuchumi, kuleta utulivu kwa wakulima wadogo ilikuwa ni nyenzo muhimu katika kufufua uchumi na katika mkakati wa Serikali wa kupunguza umasikini, na kupelekea matumizi yenye tija ya ardhi na rasilimali watu.[435]

Sheria ya Ardhi ya Msumbiji ilionekana kama jaribio la kijasiri la kuratibu mfumo rasmi wa umiliki wa haki za kimila na haki sawa kwa wanawake, pamoja na sheria za upatikanaji, na uendelezaji wa uwekezaji kutoka nje katika kilimo. Haki za ardhi za ndani na za kimila zinatambuliwa katika Sheria ya Ardhi ya Msumbiji na zinaitwa kama haki ya kutumia, na kufaidika, ardhi.

[434] Inclusive Land Governance in Mozambique: Good Law, Bad Politics? Lídia Cabral and Simon Norfolk https://www.shareweb.ch/site/Agriculture-and-Food-Security/focusareas/Documents/land_f2f_2016_country_study_mozambique_2p.pdf
[435] Tanner (2001), "The reform and implementation of land policy in Mozambique – a case study of FAO support", FAO, *Land reform*, No 2, 2001.

3. Umiliki wa Ardhi

Sheria ya Ardhi kinaeleza zaidikwamba haki za ardhi zinaweza kupatikana kwa njia zifuatazo:

(i) Kupitia kazi ya watu binafsi na jamii za maeneo, kulingana na kanuni na taratibu za kimila ambazo hazipingani na Katiba;

(ii) Kupitia kukaliwa na watu wa Msumbiji ambao wamekuwa wakitumia ardhi hiyo kwa nia nzuri, kwa angalau miaka kumi;

(iii) Kama ruzuku na Serikali, kuidhinisha maombi yaliyowasilishwa na watu binafsi aumashirika ya ushirika katika fomu iliyoelezwa katika Sheria ya Ardhi[436]

Kifungu cha 13 cha Sheria ya Ardhi kinaeleza kwamba kutokuwepo kwa hati hakutaathiri haki za jadi za matumizi ya ardhi, lakini pia inatoa utaratibu wa kurasimisha haki za ardhi za kimila za jumuiya za mitaa. Kanuni za utekelezaji wa Sheria ya Ardhi katika maeneo ya vijijini zilipitishwa mwaka 1998, pamoja na Kiambatisho ambacho kinaweka taratibu za kutambua na kurasimisha haki za ardhi kupitia uwekaji wa mipaka.[437]

4. Changamoto

Ingawa hatua hii ilikuwa nzuri lakini iliibua wasiwasi kwa Serikali ya Msumbiji kuwa jamii za wenyeji zinaweza kudhibiti maeneo makubwa ya ardhi, na mwezi Oktoba 2007a, marekebisho ya kifungu cha 35 cha Kanuni za sheria ya ardhi yalipitishwa kama Amri ya Rais.[438]Amri hiyo ilifafanua upya jukumu la Serikali kuhusiana na haki ya ardhi, kwa maana kwamba badala ya kutambuliwa rasmi, jukumu la Serikali liweuidhinishaji wa "haki rasmi za matumizi ya ardhi na manufaa" Cheti cha ardhi za kimila (DUAT) cha eneohadi hekta 1000, kulingana

[436]Kifungu cha 12 cha Sheria ya Ardhi ya Msumbiji
[437]No 29-A/2000
[438]Decreto No 50/2007

na Amri, zitahitaji idhini ya Gavana wa Mkoa, na kwa eneo linalozidi hekta 10,000 litahitaji idhini ya Baraza Kuu la Mawaziri.

Ingawa Sheria ya Ardhi ya Msumbiji ya mwaka 1997 inaelezwa kupinga usawa kati ya kuheshimu haki za ardhi za jamii zilizopo na kukuza uwekezaji katika maeneo ya vijijini. Inaunganisha mifumo ya kitamaduni na ya kisheria ya usimamizi wa ardhi ndani ya mfumo mmoja wa sheria na sera. Haki za ardhi za jamii zinaweza kupatikana kupitia njia iliyowekwa katika kanuni. Sheria pia inawezesha uwekezaji kwa kuruhusu kampuni za sekta binafsi kujadili moja kwa moja na jamii za wenyeji.

Mwishowe, sheria pia inatambua: haki zilizopatikana kwa nia njema, haki za "squatter" kulinda haki za watu ambao walichagua kubaki mahali walipokuwa baada ya vita, na mamilioni ya watu ambao hawana hati za ardhi zinazotambuliwa kisheria.

Uzoefu wa Msumbiji unaonesha kuwa haki za jamii za mitaa zinaweza kupatikana, lakini hazizilindi kabisa ikiwa inapelekea mikataba isiyofaa na wawekezaji. Aidha ingawa sheria inatambua desturi za kimila na kukuzautawala shirikishi, mambo kadhaa muhimu yanabakia kuwa na utata kama dhana ya "jamii ya wenyeji" ambayo ni msingi wa kulinda haki za umilikiya watu wa vijijini bado ni suala muhimu ambalo linastahili kuzingatiwa kwa upana zaidi, mtazamo wa utawala na maendeleo vijijini na zaidi ya haki za ardhi.Uwekezaji wa kibinafsi katika kilimo na uchimbaji wa rasilimali za asili kwa ujumla haujafaidisha wananchi na mara nyongi hupelekea migogoro ya ardhi.[439]

[439] Norfolk, Simon and Tanner, Chris, (2007) "Improving Land Tenure Security for the Rural Poor – Mozambique Case Study", FAO, Rome, 2007

5.4.12 RWANDA

1. Utangulizi

Mchakato wa mageuzi ya ardhi nchini Rwanda ulianza miaka ya 2000 chini ya Katiba ya Rwanda (2003), Sera ya Taifa ya Ardhi (2004) na Sheria ya Ardhi Kikaboni (2005) zote zimetoa msingi wa kutambuliwa kisheria haki za ardhi na kuweka utaratibu wa wazi zaidi wa kutekeleza haki na kutatua migogoro. Pamoja na sheria udhibiti wa umiliki wa Ardhi uliowekwa kwa lengo la kutoa usajili kwa wamiliki wote wa ardhi nchini.

Mfumo wa sasa wa umiliki wa ardhi nchini Rwanda ni matokeo ya mwingiliano wataratibu na kanuni za asili zilizokuwepo kabla ya utawala wa kikoloni na baada ya ukoloni. Kipindi cha kabla ya ukoloni, mifumo mitatu ya umiliki wa ardhi ilidhibiti upatikanaji, matumizi na uhaulishaji waardhi.[440]

Baada ya mauaji ya kimbari ya mwaka1994, utawala wa ardhi nchini Rwanda ulilenga kujenga upatikanaji wa ardhi kwa wote, na nyanja za maendeleo. Serikali ilisimamia sera na sheria za ardhi zinazosimamia haki za ardhi na mali, ambazo zinaashiriamabadiliko muhimu katika mageuzi ya ardhi nchini Rwanda. Hizi ni pamoja na Katiba ya Jamhuri ya Rwanda ya 04/06/2003,[441]Sera ya Taifa ya Ardhi ya Februari 2004 (Sura ya 4 na 5); Sheria ya Ardhi ya Kilimokuamua matumizi na usimamizi wa ardhi nchini Rwanda ya mwaka 2005; sheria inayohusiana naUtwaaji wa ardhi kwa maslahi ya umma ya Aprili 2007; Sheria Nam. 22/99 ya Disemba 1999juu ya Taratibu za Ndoa, Uhuru na Mafanikio,Sheria ya Urithi;

[440]Musahara, Hennan and Chris Huggins (2004) "Land Reform, Land Scarcity, and PostConflict Reconstruction: A Case Study ofRwanda. Paper presented to the Conference on Land Tenure and Conflict in Afiica: Prevention, Mitigation, and Reconstruction" ACTS, Nairobi, 9-10 December 2004.
[441]Kifungu cha 29, 30, 31 na 32, katiba iliyorekebishwa ya 2015

sheria iliyorekebishwa inayohusiana na Utwaaji au uchukuaji wa ardhi kwa maslahi ya umma ya Juni 2015; na Sheria ya Ardhi ya Kikaboni ya tarehe 16/06/2013, inayofuta maeneo ya sheria ya Kikaboni Nam. 08/2005 ya Julai2005 na kuamua matumizi na usimamizi wa ardhi nchini Rwanda.

2. **Sera ya Ardhi**

Nchini Rwanda Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 2004 ni nyenzo muhimu ambayoinaeleza kwamba Wanyarwanda wote wana hakisawa ya kupata ardhi, ardhi yote itasajiliwa, na ardhi itatengwana kuunganishwa kwa viwanja vya kaya kwa kuzingatia usimamizi na mfumo wa usajili wa hati miliki.

Ingawa Sera hii ilitoa mwelekeo wa umiliki wa ardhi kwa Wanyarwanda lakini kulifanywa tathmini mwaka 2015 na kupendekeza mapitio ya Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 2004 ambayo ilitakiwa kuangalia baadhi ya masuala muhimu yanayohusiana na upangaji wa matumizi ya ardhi na vikwazokama vile vitendo vya unyang'anyi kwa maslahi ya umma;mpango wa uimarishaji wa matumizi ya ardhi; makazi ya makundi katika maeneo ya vijijini; usimamizi wa kutotumika, kutelekezwa aumali iliyosimamiwa vibaya; kupiga marufuku ya kugawanya ardhi ya kilimo ambayo ingeweza kuzalisha mazao chini ya hekta moja;ugawaji na kukodisha maeneo ya mabwawa; tozo na ada juu ya shughuli za ardhi na ardhi; muda wa kukodisha na masharti yaupya; haki za ardhi za wanawake katika ndoa zisizo rasmi au za wake wengi; na uendelevu wa huduma za usimamizi wa ardhi.[442]

3. **Matumizi**

[442] United States Agency for International Development. 2010. Property Rights and Resource Governance, Rwanda Country Profile http://usaidlandtenure.net/usaidltprproducts/country-profiles/rwanda

Sheria ya mwaka 2013 iliyorekebishwa na Sheria Nam.43 ya mwaka 2013 inayosimamia ardhi nchini Rwanda inabainishanjia za ugawaji ardhi, upatikanaji, uhaulishaji, matumizi na usimamizi. Sheria inabainisha waziwazi umiliki wa ardhi binafsi au mtu binafsi,[443] Hati ya ugawaji wa ardhi[444]na uhamishaji wa haki za ardhi baada ya idhini ya awali na haki zote zilizosajiliwawamiliki wa hatimiliki ya ardhi.[445]

1. **Uhaulishaji**

Usimamizi wa ardhi yote umewekwa chini ya Serikali kwa maslahi ya umma na kwa nia ya kuhakikisha maendeleo ya kimantiki ya kiuchumi na kijamii, ingawa suala la usajili ni wajibu kila aliyepewa ardhi na Serikali, na Sheria inakataza kugawana mashamba yaliyotengwa kwa ajili ya kilimo na rasilimali za wanyama.Kijadi, masuala yanayohusiana na umiliki wa ardhi kwa Wanyarwanda wa vijijini yalikuwa chini ya sheria za kimila. Kabla ya uhuru mwaka 1962 mamlaka za kimila zilitenga ardhi katika maeneo mengi ya nchi, lakini baada ya uhuru miundo ya kimila ilivunjwa kwa kiasi kikubwa na mamlaka za mitaa zilipata mamlaka makubwa na ya kipekee katika masuala ya ugawaji wa ardhi.[446]

Kwa mujibu wa sheria ya kusimamia ardhi ya mwaka 2013 nchini Rwanda, Kifungu cha 21, ardhi inaweza kununuliwa kwa kurithishana, zawadi, urithi, kukodisha, kuuza/kununua, kukodisha, kubadilishana, rehani au shughuli nyengine yoyote.

---

[443]kifungu cha 10
[444]kifungu cha 18
[445]Vifungu vya 21 na 22
[446]Johan Pottier (2006) “Land Reform for Peace? Rwanda’s 2005 Land Law in Context,”Journal of Agrarian Change, Vol.6 No. 4, October, 2006 ukurasa wa 509-738 https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/j.1471-0366.2006.00133.x

2. Sheria ya Ardhi ya Rwanda ya mwaka 2013

Mfumo wa kisheria unaohusiana na ardhi umerekebishwa hatua kwa hatua na mwezi Juni 2013 sheria mpya ya ardhi ilitungwa kuchukua nafasi ya Sheria namba 22/99 ya 12 Novemba 1999. Sheria hii inatamka kwamba wamiliki wote wa ardhi wanapaswa kusajili rasmi ardhi na miamala yao kwa jina la wahusika wanaopata ardhi kwa haki zao kuzingatiwa. Inatambua serikali kama mamlaka pekee kutoa haki ya umiliki na matumizi ya ardhi. Inatoa haki ya kuhamisha ardhi haki kwa njia ya urithi, zawadi, urithi, ukodishaji, mauzo, kubadilishana, utumwa, rehani au shughuli nyengine yoyote, kwa kuzingatia masharti na mbinu zinazotolewa na sheria na kanuni.

Sheria hii inarekebisha mifumo ya Sheria inayosimamia masuala ya ardhi ya Kikaboni ya mwaka 2005 ambayo ilikuwa ikieleza matumizi na usimamizi wa ardhi nchini Rwanda. Aidha sheria hii inaeleza kwamba ardhi ni sehemu ya urithi wa pamoja wa watu wote wa Rwanda: mababu, wa sasa na vizazi vya baadae.

3. Sheria ya Ardhi ya mwaka 2005

Rwanda ilipitisha Sheria yake ya Ardhi ya mwaka 2005 kufuatia majaribio mengine namageuzi ya kijamii na kisiasa na kupunguza kiwango cha migogoro ya ardhi.Sheria ya mwaka 2005, inatambua madai ya ardhi iliyopatikana kwa mujibu wa sheria za kimila, inabadilisha kuwa haki za ukodishaji na kudai na kuziingiza katika mfumo rasmi.

Sheria hii iligusa maeneo maatau ikiwemo eneo la uhaba wa ardhi, ongezeko la watu, watu waikuwa na ardhi, mmong’onyoko wa ardhi, na kupunguza mapungufu ya sheria zilizopo na sheria za kimila.

Sheria iliondoa umiliki wa kimila hasa *ubukonde*, na unyonyaji wa ardhi ulidhibitiwa chini ya utaratibu maalum,[447] ardhi ambazo hazijatumika kikiamilifu zilitaifishwa[448] (kifungu cha 62-65) na kulaizmisha usajili w aardhi kw awatu wote walipatiw aardhi na gharama za uhaulishaji na usajili kulipwa na mmiliki. Aidha sheria ilikataza migogoro ya ardhi ya kimila na kutamka kwamba ni wale wanawake walioolewa kihalali tu na watoto wao wana haki ya kurithi.[449]

Sheria hii haitoi tu mfumo wa kisheria wa matumizi na usimamizi wa ardhi nchini Rwanda lakini pia inaweka kanuni zitakazosimamia uhalali wa haki za ardhi. Sheria hii pia inaanzisha Kamisheni za ardhi katika ngazi ya kitaifa, mkoa na Jiji la Kigali na pia katika ngazi ya wilaya, mji na manispaa. Sheria hii pia inafafanua ardhi ya mijini kama ardhi ambayo iko ndani ya mipaka ya miji na manispaa. Ardhi ya mijini inaweza kuwa sehemu ya uwanja wa umma kwa mfano, ikiwa ni ardhi ya makaazi ya pamoja.

4. Sheria ya Urithi Nam. 22 ya mwaka 1999

Kuanzia mwaka 1999 kulipitishwa sheria ambayo inapunguza kwa kiasi kikubwa wigo wa matumizi ya sheria za kimila. Sheria inazungumzia masuala ya mirathi chini ya wigo wa sheria rasmi.[450]Sheria hii ilipitishwa baada ya vita vya mauaji ya Kimbari, ambavyo vilipelekea wananwake wengi kuwa wajane na kusimamia familia zao wakati waume zao wakiwa gerezani au wakiwa wamefariki.[451] Sheria ilipinga ubaguzi na kuondosha mazoea ya kuwanyima ardhi watoto halali urithi wa ardhi hizo na Sera ya mwaka 2004 katika ibara ya 50 ilieleza wazi lengo la sheria

[447]kifungu cha 86
[448]kifungu cha 30
[449]kifungu cha 36
[450]Sheria ya Urithi ya GOR 1999
[451]Johan Pottier (2006) op cit ukurasa wa 12

hiyo kwamba imesaidia kuondoa tatizo la kuwanyima urithi wananwake na watoto kutokana na mila za maeneo mbalimbali, ingawa sheia hii ilishindwa kutekelezeka katika baadhi ya meneo kwa hoja kwamba baadhi ya wazazi waliwakataa watoto na wengine kueleza kwamba sheria hii haiwezi kufuta maamuzi ambayo tayari yameshafanyika au kutloewa katika siku za nyuma hasa kwa watoto ambao wazee wao wameshafariki.[452]

Pamoja na sheria hii Amri zilizotungwa kusimamia masuala ya ardhi ni:

(a) Amri Namba 001 ya mwaka 2008 imeeleza mahitaji na taratibu za kukodisha ardhi zinazotumika kama vile ukodishaji wa Emphyteutic ambao unatolewa katika utaratibu wa kusajili ardhi.

(b) Amri nyengine ni Amri Nam. 002 ya mwaka 2008 inaeleza utaratibu wa Usajili wa Ardhi na kutoa aina mbili za hati za haki za ardhi; Cheti cha Usajili wa Hati Kamili na Cheti cha Usajili wa Ukodishaji wa Emphyteutic.

5. Mipango ya Ardhi

Nchini Rwanda bado mipango inaendelea kuwekwa na katika mwaka 2009 kuliwekwa programu inayojulikana kama Land Tenure Regularization Program (LTRP) ambayo malengo yake makuu ni kuhakikisha kuna usalama wa aina za umiliki wa ardhi kwa wananchi na kuhakikisha usimamizi bora nausimamizi wa ardhi. Mpango huo uliweka taratibu za kufanya usajili wa mara ya kwanza kwa utaratibu wa ardhi kwa majinaya wamiliki wake kwa lengo la kuweka taarifa kamili ya umma ya umiliki wa ardhi.

[452]Burnet, Jennie and RISD (2001) “Women’s Land Rights in Rwanda, Kigali: the Women and Land Studies,” Rwandan Initiative for Sustainable Development

Aidha mbali ya juhudi hizo, Rwanda imeweka mwongozo wa Utaratibu wa Usimamizi wa Ardhi unaoelezea jinsi ya kusajili mabadiliko ya taarifa za ardhi zinazotumika kwa lengo la kusahihisha, na kuna Fomu Maalum kuomba mabadiliko ya usajili.[453]Pili, kuna Taarifa za Utawala wa Ardhi(LAIS), chombo cha usajili wa ardhi kwa msingi wa tovuti iliyoundwa kusaidia utunzaji wa rejista ya ardhi. Mfumo huu unajumuisha uwekaji wa kumbukumbu na uwezo wa kuchakata watumiaji kwenyeofisi za ndani na unaweza kuunganishwa na mfumo kwa kutumia kupitia mtandao).[454] Mfumo kwa sasa unapatikana katika mikoa yote na Wilaya thelathini ndani ya nchi.

Mwongozo umeweka wazi ugatuaji wa huduma za ardhi kutoka ngazi ya Wilaya hadi Sekta. Kwa mujibu waMwongozo wa Taratibu za Utawala wa Ardhi, Afisa Ardhi wa Wilaya anayefanya kazi katika ngazi ya Wilaya anawajibika kuandaahati zinazothibitisha miamala ya ardhi kwa ajili ya kuwasilishwa kwa Msajili wa Hati Miliki katika ngazi ya mkoa, ambayo kwa upande wakeana jukumu la kutoa vyeti vya kukodisha, vinavyojulikana kama "hatimiliki".[455]

6. Usimamizi

Taasisi za utawala wa ardhi zinaweza kuzingatiwa katika ngazi ya Serikali kuu na Serikali za mitaa.Kati, kuna Wizara ya Maliasili, tume za ardhi na Mamlaka ya Maliasili. Usimamizi wa ardhi wa Rwanda umehusisha yafuatayo:

(a) Kuanzishwa kwa Kituo cha Taarifa za Ardhi chenye mfumo wa kijiografia wahabari, na benki kuu ya taarifa zote za ardhi nchini;

[453] RNRA. 2012. Land Administration System: Land Administration Procedures. Published by the Ministry of Natural Resources, Kigali – Rwanda http://rnra.rw/fileadmin/fileadmin/user_upload/documents/LAS_Manual.pdf
[454] RNRA (2012) "Land Administration System: Land Administration Procedures." Published by the Ministry of Natural Resources, Kigali – Rwanda http://rnra.rw/fileadmin/fileadmin/user_upload/documents/LAS_Manual.pdf
[455] Biraro, M., Bennett, R. and C. Lemmen (2015) "Accelerated Land Administration Updates, in Advances in Responsible Land Administration." CRC Press, (ukurasa wa 145-161), United States

(b) Kuundwa kwa tume za ardhi za kitaifa, mkoa na wilaya za kutekelezausimamizi wa ardhi mijini na vijijini katika roho ya kushirikisha mamlaka za mitaa, na zaosifa zitafafanuliwa na sheria.

(c) Kutakuwa na wasajili wa hati miliki za ardhi katika kila tume na Katibu wa kila tume.

Rejista ya kitaifa ya ardhi ipo ndani ya Idara ya Ardhi na Ramani (iliyokuwa Kituo cha Kitaifa cha Ardhi), ambayo ni moja yaIdara nne chini ya Mamlaka ya Maliasili ya Rwanda (RNRA). RNRA ina mamlaka ya kuongozausimamizi wa maliasili (ardhi, maji, misitu, migodi na jiolojia).[456] RNRA imekabidhiwa kusimamia, ufuatiliajinashughuli za taasisi zote za kitaifa.[457]

Idara ya Ardhi na Ramani ina majukumu ya kuwekakuweka na kuendesha mfumo bora wa usimamizi wa ardhi na usimamizi wa ardhi ambao unahakikisha umiliki wa ardhi,inakuza uwekezaji katika ardhi kwa maendeleo ya kijamii na kiuchumi na kupunguza umasikini.[458]

7. Migogoro na Utatuzi

Migogoro mingi inahusisha mamlaka ya jadi na taasisi za kitamaduni, na husuluhishwa katika kiwango cha jamii kupitia taasisi za kitamaduni kama vile:[459]

(a) Inama y'umuryango kawaida ni taasisi ya kwanza inayosikiliza migogoro ya ardhi. Maana yake ni "mkutano wa familia" na maana pana, hazidhibitiwi na hutofautiana kutoka kwa familia hadi familia.

[456] www.rnra.rw

[457] Government of Rwanda (2011b) "Rwanda Natural Resources Authority (RNRA)" Website: Official Gazette no 10" http://www.nlc.gov.rw/index.php?option=com_jdownloads&Itemid=&task=finish&cid=45&catid=20&lang=en

[458] Government of Rwanda. 2004a. National Land Policy. http://www.minirena.gov.rw/IMG/pdf/National_Land_Policy.pdf Government of Rwanda. 2004b. Water and Sanitation Policy. http://www.minirena.gov.rw/IMG/pdf/Water_and_ Sanitation_Policy.pdf

[459] Gender and Land Rights Database, https://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/customary-law/traditional-authorities-and-customary-institutions/en/?country_iso3=RWA

(b) Mamlaka za Mitaa (umudugudu na viwango vya jamii) ni chaguo la pili ambalo watu wenye mgogoro wanaweza kuchagua kumaliza mgogoro wao. Wanasikiliza kesi kati ya watu wa familia tofauti ambazo haziwezi kutoa suluhisho sawa.[460]

(c) Uongozi wa kijiji; Migogoro karibu kila wakati huletwa mbele ya Baraza la umudugudu na ikiwa hii haikufanikiwa, katibu mtendaji wa sehemu; lakini maafisa katika ngazi ya sekta na wilaya (kwa mfano Katibu Mtendaji, afisa anayeshughulikia masuala ya raia, au mtaalam wa kilimo) pia wanaweza kuitwa. Hazidhibitiwi na sheria yoyote rasmi.

(d) Katika maeneo mengine Kamati za ardhi zinaonekana kuanza kuchukua jukumu katika utatuzi wa migogoro ya ardhi. Hizi ni kamati zilizoandaliwa katika kiwango cha jamii na sekta ambazo jukumu lao kuu ni kuwezesha kazi ya vitengo vya usajili wa ardhi.

(e) Inyangamugayo ni wanajamii ambao wanachangia utatuzi wa migogoro kwa njia isiyo rasmi na isiyodhibitiwa. Wao huwa wanaaminika katika jamii yote na huzingatiwa kujitofautisha kwa msingi wa hekima na ufasaha wao.

(f) Kamati za Abunzi ziliundwa na Sheria ya Kikaboni Nam. 31 ya mwaka 2006 ya tarehe 14/08/2006 kuhusu Uandaaji, Mamlaka, Uwezo na Utendaji wa Kamati ya Usuluhishi, iliyofanyiwa marekebisho mnamo mwaka 2008 na 2010.

8. Kamati hizi za Abunzi

Kamati hizi za Abunzi hushughulikia migogoro yote kabla ya kuwasilishwa Mahkama ya Msingi katika mfumo rasmi wa kimahakama. Kamati zilianzishwa ili

[460] Bumet, W. (2000) "Culture, Practice and Law: Women's Access to Land in Rwanda. Kigali:" Rwandan Initiative for Sustainable Development (RISD).

kuongeza ufikiaji wa haki kwa wote na hasa masikini ambao ni ngumu zaidi kuleta kesi mbele ya Mahkama rasmi.

Wakati huo huo, kamati za abunzi zilikusudiwa kupunguza mtiririko wa kesi zinazoingia kwenye mfumo rasmi wa Mahkama na, kwa hivyo, kuchangia kuondoa mrundiko wa kesi kubwa ya Rwanda. Kuenea kwa mfumo wa abunzi na Serikali ya Rwanda katika zama za baada ya mwaka 2000 kulizingatiwa kwa lengo la kugawa haki, na kuifanya iweze kupatikana na kupatikana.[461]Wapatanishi wa Abunzi wanachaguliwakwa misingi ya uadilifu wao, na wanashughulikia kesi za ndani zaasili ya kiraia na jinai. Hivi sasa, zaidi ya wapatanishi 30,000 wa Aabunziwanafanya kazi nchini Rwanda katika ngazi ya maeneo. Mwaka 2006, Serikali ya Rwanda ilipitisha Sheria ya Kikaboni (Nam. 31/2006)[462]ambayo inatambua nafasi ya abunzi au wapatanishi wa ndani katikautatuzi wa migogoro. Mfumo wa abunzi ulikuwa maarufu katikaenzi ya baada ya 2000 na Serikali ya Rwanda kama njiaya kugatua haki, kuifanya iwe nafuu na kufikika.[463]

5.4.13 Hitimisho

Utafiti umeonesha kwamba nchi nyingi zilizofanyiwa tathmini zina Sheria inayohusiana na Ardhi za Serikali ambayo inajitegemea ambayo imeigawa kati ya ardhi ya wananchi na watu binafsi na kuiwekea utaratibu mzuri wa usimamizi.

---

[461]Gender and Land Rights Database, https://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/customary-law/traditional-authorities-and-customary-institutions/en/?country_iso3=RWA

[462] The Organic Law on the Organisation, Jurisdiction, Competence and Functioning of the Mediation Committee was enacted on 14 August 2006 (Organic Law No 31/2006). The law was reviewed in 2010, leading to (Organic Law No 02/2010/OL of 09/06/2010) on the Organisation, Jurisdiction, Competence and Functioning of the Mediation Committee. For details see Official Gazette No. 24 Bis of 14/06/2010 http://www.primature.gov.rw/index2.php?option=com_docman&task=doc_ iew&gid=1080&Itemid=95

[463] According to the Organic Law 2006 and 2010, the formal courts will not consider a local dispute unless the abunzi has first considered and ruled on the dispute.

Nchi zenyewe ni kama vile Trinidad na Tobago, Mauritius na Kenya. Sheria ya namna hii imeweka utaratibu mzuri kwa wananchi kuomba ardhi ya Serikali na kuitumia bila ya kutokezea kwa migogoro miongoni mwa wananchi hao pamoja na Serikali. Kupitia Sheria hizo wananchi wanaruhusiwa kuitumia ardhi ya Serikali kwa matumizi yao binafsi ya kujitafutia maisha ikiwa tu wananchi hao watakuwa na kibali maalum kutoka serikalini kinachoruhusu kufanya hivo na kuepusha kujimilikisha ardhi za Serikali na kuzifanya kama ni zao. Vilevile na endapo Serikali ikitaka kuichukua Ardhi hiyo kwa maslahi mapana ya nchi imeweka utaratibu mzuri wa malipo ya fidia kwa kuangalia soko.

(a) Masuala ya Usajili

Vile Vile utafiti huu umeonesha kuwa Ardhi yote ya Serikali imetambuliwa na kuwekewa mipaka madhubuti ambayo inatenganisha baina ya ardhi za Serikali na wananchi pamoja na kuziwekea kumbukumbu ardhi zote zilizotolewa kwa wananchi kwa njia ya kisasa ambayo itaifanya ardhi hio kujulikana na wananchi.

Pia utafiti huu umeonesha kwamba nchi kama Maldievs, Trinidad na Tobago, Solomon, Mauritius, Kenya, Fiji, Uganda na Tanzania Bara kuna Chombo kimoja tu ambacho ndicho kinachosimamia Ardhi na ndicho kinachotumika kugawa ardhi hiyo kwa wananchi pamoja na kupanga utaratibu wa matumizi ya ardhi hiyo. Uzoefu w anchi hizi umeonesha kwamba Ardhi yote inasajiliwa katika Idara ya Usajili kabla ya kutoa Hati za usajili, Idara inatoa tangazo kwa umma kwa ajili ya kulinda maslahi ya watu ambao wamekodisha ardhi zao au nyumba zao na kukiwa hakuna pingamizi yoyote.

(b) Uuzaji ardhi kwa wageni

Aidha utafiti huu umebainisha kwamba ardhi ambayo inayomilikiwa na mtu wa kawaida hairuhusiwi kuuzwa kwa wageni, isipokuwa anaweza kuikodisha kwa wageni hao kwa muda wa miaka mitatu kwa masharti ambayo watakayokubaliana. Pia mtu ambae amekodishwa ardhi anaweza kumkodisha mtu mwengine kwa kipindi kisichozidi miaka mitatu na ada ya kukodi italipwa kwa kipindi hicho na kama itakavyoelezwa katika mikataba yao ya ukodishwaji

(c) Afisa Utambuzi

Nchi kama Trinidad na Tobago, Fiji, Peru zimeweka sifa za Afisa utambuzi lazima awe na ujuzi wa mambo ya "Converyacing" na afisa mipaka, afisa upimaji na afisa kumbukukumbu lazima wewe wapimaji wa Ardhi (land surveyor) na wawe wamesajiliwa. Nchi kama Trinidad na Tobago, Solomon hata Mauritius afisa utambuzi kazi yake ni kusikiliza mashauri ya mipaka na kuyatolea maamuzi.

Tume imejifunza katika Kisiwa cha Solomon, Afisa utambuzi anachaguliwa na Msajili wa Ardhi na Hati ambaye mashauri yote ya mipaka inapelekwa kwa Msajili ambaye ndiye anayeshusha maelekezo kwa Mtambuzi wa Ardhi kwa ajili ya kuzitolea maamuzi, kwa vile Mtambuzi huyo anakwenda katika eneo la tukio, inakuwa rahisi kutatua migogoro hiyo bila ya matatizo yoyote.

(c) Uwezo wa Afisa Upimaji

Kuna haja ya kuzingatia uzoefu wa Afisa Upimaji kutoka katika nchi ya Trinidad na Tobago, Ethiopia na Mauritius, Mpimaji amepewa uwezo wa kuingia katika ardhi za mtu binafsi kwa ajili ya kupima, kuangalia mipaka pamoja na kufanya jambo lolote kwa manufaa ya Serikali kama kuweka laini za maji, taa, nguzo za umeme pamoja na kuweka alama za njia. Mpimaji anaweza kuchimba ardhi yoyote

kwa madhumuni ya kurekebisha au kuweka taa, jiwe au alama ya mpaka katika ardhi hiyo.

Na endapo mpimaji atafanya uharibifu kidogo wakati anatekeleza majukumu yake ya kazi atatakiwa amuelezee mmiliki wa ardhi au mmiliki wa miti iliyokuwepo katika ardhi ile na endapo kukitokezea migogoro kati yao juu ya uharibifu huo utaamuliwa na Hakimu wa wilaya ambayo ardhi hiyo ipo na uamuzi wake utakuwa ni wa mwisho.

Vile vile mipaka yote ambayo imepimwa itaoneshwa na itatiwa saini na wahusika na kukabidhiwa kwa Mkurugenzi wa Upimaji ambaye anaweza kufanya marekebisho ikiwa atahisi anaweza kufanya hivyo kwa mujibu wa sheria na kuchapishwa katika Gazeti la Serikali, ili kutoa nafasi kwa wananchi kuona na kuhakiki.

(d) Uwekaji wa kumbukumbu

Katika utafiti wetu umeonesha kwamba Nchi ya Mauritius hapo awali ilikuwa na tatizo la ukosefu wa kumbukumbu kama Zanzibar ambalo limepelekea kutokea kwa migogoro mikubwa ya ardhi na wananchi walipoteza haki zao za ardhi, hivyo Serikali ya nchi hiyo ilianzisha mfumo wa kumbukumbu wa kieletrroniki na kuita jina la “Mauritius eRegistry Project” Mradi huu ulisaidia sana katika kufanya ufatiliaji wa usajili, kuwasilisha hati za usajili kulipa ada za usajili kwa njia ya moja kwa moja (on line), na kupokea hati kwa njia ya kieletroniki bila ya kuendeshwa na mtu yeyote ,hali hii imesaidia sana kulinda haki za Ardhi kwa wananchi.

(e) Utatuzi wa migogoro

Utafiti wa nchi nyingi zilizochambuliwa katika utafiti huu, zimebainisha kwamba migogoro ya ardhi inatumia hatua za chini, vijiji, wazee na Mabaraza kabla ya kuwasilisha katika Mahkama husika. Uzoefu umeonekana Rwanda, Peru, Chile, Ethipia, Tanzania Bara na Solomon.

Aidha taratibu za usimamizi wa migogoro katika hatua zote zimewekwa ili kutoa mwongozo na uelewa kwa wajumbe wa Baraza au wanakijiji na wazee katika kutambua na kutatua migogoro hiyo.

Aidha kwa upande wa Mahkama za Ardhi, Mahkama hizi zipo kiusuluhishi zaidi na zinatumia mifumo ya Upatanishi na Usuluhishi (ADR), taratibu ambazo zinapunguza muda wa kusikiliza mashauri na kuondosha chuki ya kuelndelea baina ya wananchi na wale walioathirika na migogoro hiyo.

Jadueli Nam. 1: Uzoefu wa nchi mbalimbali katika utatuzi wa migogoro ya ardhi

NCHI	SERA /SHERIA	MAMLAKA (JURISDICTION)	MAMLAKA YA USULUHISHI	UTARATIBU
Niger	Rural Land Code 1993	Parish, District	Kimila na Mahkama	Machifu (Chef de canton), badae kwa Mahakimu na Mahkama ya Rufaa
Botswana	Tribal Land Act 1968 with its amendments (32:02)	Village, District	Kiutawala na Baraza la Ardhi (Tribunal)	Kitaratibu chini ya Mabarza ya Ardhi kwa kusaidiana na mahkama za kimila. Rufaa kwa Mahkama au Baraza la Ardhi. Taratibu za kimila zinatumika kupunguza kesi.
Rwanda	Policy &land Law 2005	Unstated	kiutawala	Bodi za kiutawala pia zinasimamia migogoro ya ardhi, taratribu za ADR zinakubalika kwa kiasi

				kikubwa.
Kenya	Constitution 2002 The Land Act No. 6 Of 2012	Unstated	Baraza la Ardhi	Hakuna mfumo wa moja kwa moja, lakini mfumo wa sasa unashikisha Mbaraza ya Ardhi ya Wilaya na Mahkama.
Uganda	Constitution 1995 Land Act 16/1998 & Land (Amendmen) Act 2001 & 2002	Village, parish	Kimila, upatanishi, Baraza la Ardhi	Mahkama za kimila, Mahkama za kawaida, mpatanishi (Mediator) anahitajika katika Wilaya na Baraza na Mahakimu wapo katika Wilaya mbalimbali.
Eritrea	Constitution 1996, Land Proclamation 58/1994	Province	kiutawala	Taratibu zinahusisha utawala nan a Baraza la Ardhi, rufaa inakatwa kwa Kamisheni. Taratibu za kimila zilifutwa lakini bado kuna vijiji vinavyoendelea kutumia taratibu za kimila.
Ethiopia	Constitution 1994, Federal Rural Land Proclamation 89/1997, Amhara Regional State laws 46 & 47/2000	Village District	Taratibu zisizo rasmi, kiutawala, Mahkama	Taratibu zimechanganyika na mamlaka yamewekwa kwa usimamizi wa Mikoa/majimbo. Jimbo la Amhara linatumia taratibu za usuluhishi na rufaa mkwenda Mahkamani. Muda umewekwa wa kusikiliza mashauri na haki za wanwake na watoto zinalindwa kisheria.
Tanzania	Land Act 4/1999 & Village Land Act 5/1999 & Regulations 2001, Land Disputes Courts Settlement Act 2002	Village, Ward, District	Mahkama za Kimila, Barza na Mahkama za kawaida	Sheria imenaizsha mfumo wa kutambua ya Mabaraza ya Vijiji kusuluhisha migogoro ya ardhi na rufaa zake hupelekwa katika Wadi husika na katika Mabaraza ya Wilaya; mabaraza ya wilaya yanahitaji wanasheria wenye sifa.
Zanzibar	Adjudication Act 1990,	Village,	Baraza,	Baraza (Tribunal) lina shirikisha

	Registered Land Act 1990, Tenure Act 1992, Land Tribunal Act 1994, Land Transfer Act 1994	District	(Tribunal), Mahkama	wazee wa Baraza kupokea malalamiko yanayowasilishwa
Malawi	National Land Policy 2002 Customary Land Act 19/2016	Village, Ward, Area, District	Customary Tribunals to Courts	Inahusisha Mabaraza ya Ardhi ya Wilaya, na muundo unajumuisha Manaraza ya Vijiji, Baraza la Ardhi Barza la Wilaya, na Rufaa kwa Baraza Kuu la Kusuluhisha Migogoro ya Ardhi na baadae Mahkama Kuu ement Act to be drafted
Zambia	Lands Act 1995 (No. 29 of 1995)	Village		Waziri anateua Mabaraza ya Ardhi kwa maeneo
Mozambique	1997, Regulations 1998 & Technical Annex to Law 1999	Village		Utatuzi unafanywa kimila
Namibia	NLP 1998, Communal Land Reform Act 2002 (Act No. 5 of 2002)			Waziri anateua Baraza la Rufaa la Mkoa linalosikiliza rufaa za Bodi au Machifu. Hakuna vifungu vya usuluhishi au jukumu la machifu lililowekwa wazi, lakini rufaa inakatwa kwa Baraza
Lesotho	Land Act No 8 of 2010			Local Courts will continue to hear customary disputes with new District Land Courts, then Land Court in High Court with new Office of Mediator as voluntary alternative route. Support to NGO legal advisory services.

SURA YA SITA

6.0 MATOKEO YA UTAFITI

6.1 Utangulizi

Katika utafiti huu Tume imezingatia misingi ya Katiba ya Zanzibar ya mwaka 1984, Sheria za Ardhi za Zanzibar na Sheria za nchi mbalimbali zilizosimamia masuala ya ardhi na kuweka utaratibu mwa utatuzi wa migogoro ya ardhi. Katika kufanya kazi hii, Tume imekutana na wadau katika Mikoa na Wilaya za Zanzibar, watendaji wa taasisi za Serikali na Wizara ya Ardhi, watendaji wa Mahkama ya Ardhi, wanasheria na Mawakili, wasimamizi na watetezi wa msaada wa kisheria, wahadhiri wa vyuo vikuu, wazoefu katika sekta ya ardhi, baadhi ya masheha, madiwani na Asasi za Kiraia na wananchi wa kawaida.

Hivyo Tume ya Kurekebisha Sheria ya Zanzibar inawasilisha utafiti huu ambao unakusudia kuainisha vyanzo, sababu, utaratibu, misingi na vigezo vinavyotumika katika kutatua migogoro yan ardhi na matokeo na mapendekezo ya utafiti huu yanatarajiwa kutoa mapendekezo ambayo yatasaidia kuwekwa misingi madhubuti ya kusimamia migogoro ya ardhi Zanzibar.

6.2 Maeneo ya Utafiti

Utafiti huu umetembelea na kukutana na wadau wa ardhi katika maeneo ambayo yamesaidia kupata taarifa, maoni, ushauri na mapendekezo yatakayowezesha kuimarisha usimamizi wa migogoro ya ardhi hapa Zanzibar Maeneo hayo ni:

(a) Wadau kutoka Mkoa wa Kaskazini Unguja (Mkuu wa Mkoa, Wakuu wa Wilaya, Masheha, Madiwani, Wanasheria wa Wilaya, Maafisa wa Mkoa na Wilaya).
(b) Wadau kutoka Wilaya ya Kusini Unguja (Mkuu wa Wilaya, Masheha, Madiwani, Wanasheria wa Wilaya, Maafisa wa Wilaya).
(c) Wadau wa ardhi Pemba.
(d) Wadau kutoka taasisi mbali mbali za Serikali zinazohusiana na masuala ya ardhi.
(e) Taasisi zisizo za kiserikali, Jumuiya za Mazingira na masuala ya bahari.
(f) Wananchi mbali mbali.

6.3 Njia zilizotumika kupata Taarifa

Utafiti huu njia zifuatazo zilitumika kupata taarifa na kuweza kufanikisha malengo yaliyokusudiwa na utafiti huu.

(a) Kufanya mikutano na wadau walioainisha kwa ajili ya kutoa maoni.
(b) Kufanya mazungumzo na kubadilishana mawazo na viongozi wa taasisi zilizoainishwa kwa ajili ya kupata michango yao juu ya suala hili.
(c) Kuhoji baadhi ya wadau mbali mbali wakiwemo wananchi.
(d) Kukusanya taarifa mbali mbali za Serikali na taasisi zake zinazohusiana na utafiti huu na kuzilinganisha na malengo ya hadidu rejea za utafiti pamoja na kuangalia uzoefu wa nchi nyengine.

6.4 Sampuli

Katika utafiti huu, Tume ilikutana na wadau 202 waliotoka katika taasisi zilizotajwa katika maeneo ya utafiti.Jadueli nambari 2, lifuatalo linaonesha mchanganuo wa idadi ya washiriki kutoka katika taasisi zinazohusika na masuala ya ardhi na washiriki wengine walioalikwa kutoka sehemu mbali mbali.

Jadueli Nam. 2: Idadi wa wadu wote walioshirikishwa

Makundi	**Waliohudhuria**	**Walioalikwa**	**Asilimia**
Kaskazini (A) unguja	15	17	88.2
Kaskazini (B) unguja	15	16	93.8
Kusini Unguja	35	40	87.5
Mjini Magharibi	18	20	90.0
Kaskazini Pemba	14	16	87.5
Kusini Pemba	7	8	87.5
Taasisi za Serikali	20	24	83.3
Taasisi zisizo za Serikali	12	15	80.0
Wadau wa Ardhi	50	55	90.9
Wanasheria	16	18	88.9
Jumla	**202**	**229**	**88.2**

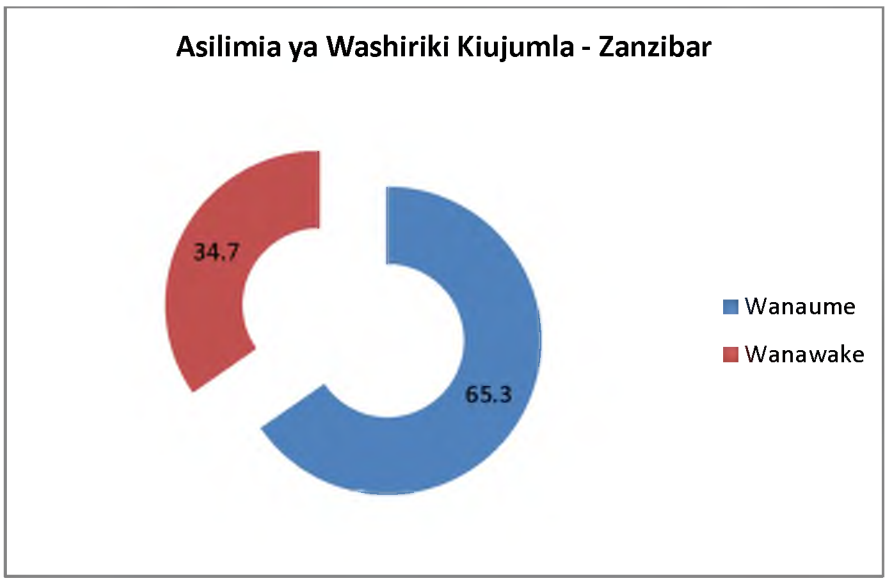
Jadueli Nam. 3: Wadau walioshirikishwa kwa upande wa Unguja

Makundi	**Waliohudhuria**	**Walioalikwa**	**Asilimia**
Kaskazini (A) unguja	15	17	88.2
Kaskazini (B) unguja	15	16	93.8
Mjini Magharibi	18	20	90.0
Kusini Unguja	35	40	87.5
Taasisi za Serikali	10	12	83.3
Taasisi zisizo za Serikali	5	7	71.4
Wadau wa Ardhi	50	55	90.9
Wanasheria	8	8	100.0
Jumla	**156**	**175**	**89.1**

Jadueli Nam 4: Wadau walioshirikishwa kwa upande wa Pemba

Makundi	**Waliohudhuria**	**Walioalikwa**	**Asilimia**
Kaskazini Pemba	14	16	87.5
Kusini Pemba	7	8	87.5
Taasisi za Serikali	10	12	83.3
Taasisi zisizo za Serikali	7	8	87.5
Wanasheria	8	10	80.0
Jumla	**46**	**54**	**85.2**

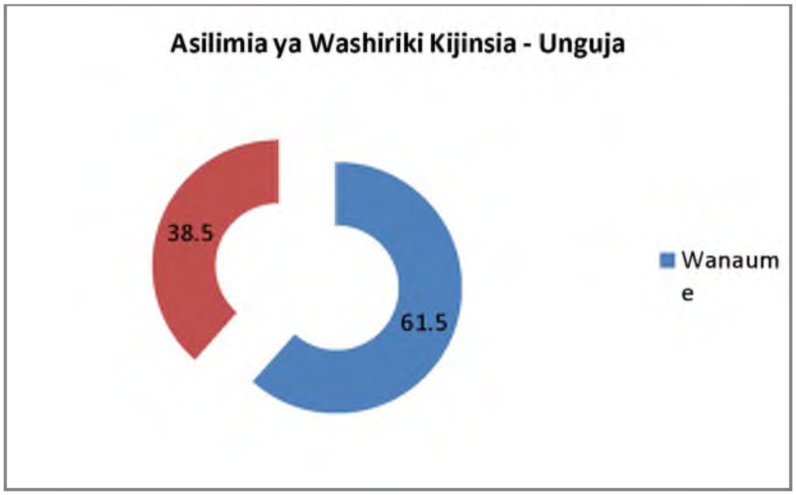
Chati Nam. 1 Mchanganuo wa Wadau wote Kijinsia



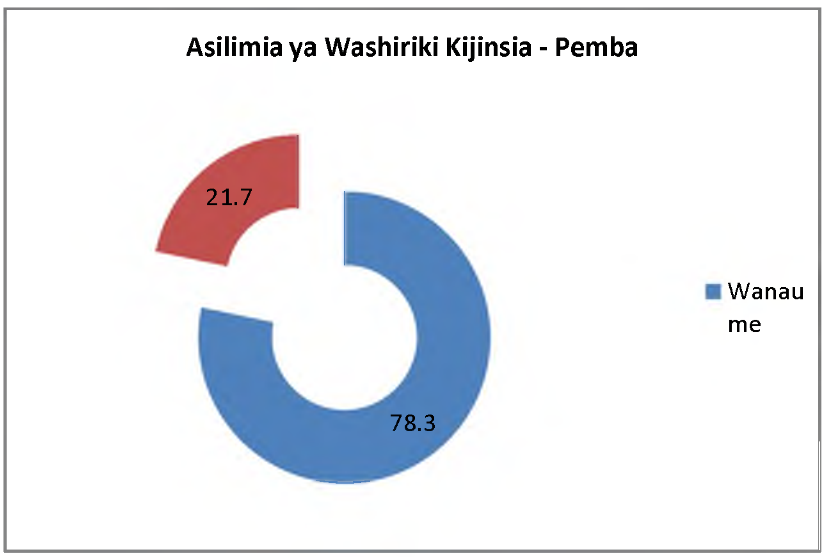
Matokeo ya utafiti yanaonesha kuwa, washiriki wengi (65.3%) walikuwa wanaume wakati (34.7%) walikuwa wanawake. Wanaohojiwa wanawake walikuwa wachache ikilinganishwa na wanaume.

Hii inathibitisha kwamba ushiriki wa wanawake ambao wengi wao wanaathiriwa na migogoro ya ardhi walishiriki, na wanaume wameshirikishwa kutokana na kuhusika kwao na nafasi yao katika utatuzi wa migogoro ya ardhi.

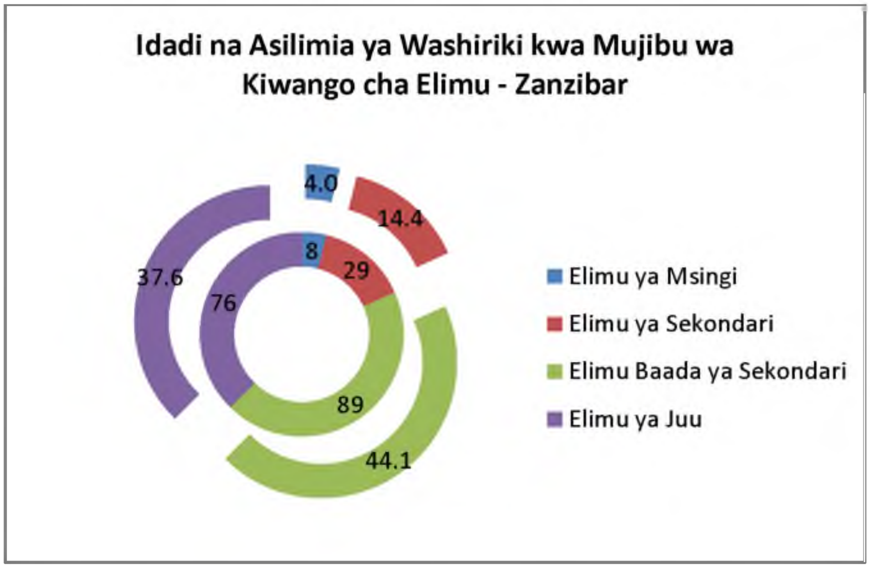
Chati Nam. 2: Mchanganuo wa Wadau Kijinsia Unguja



Chati Nam. 3: Mchanganuo wa Wadau Kijinsia Pemba

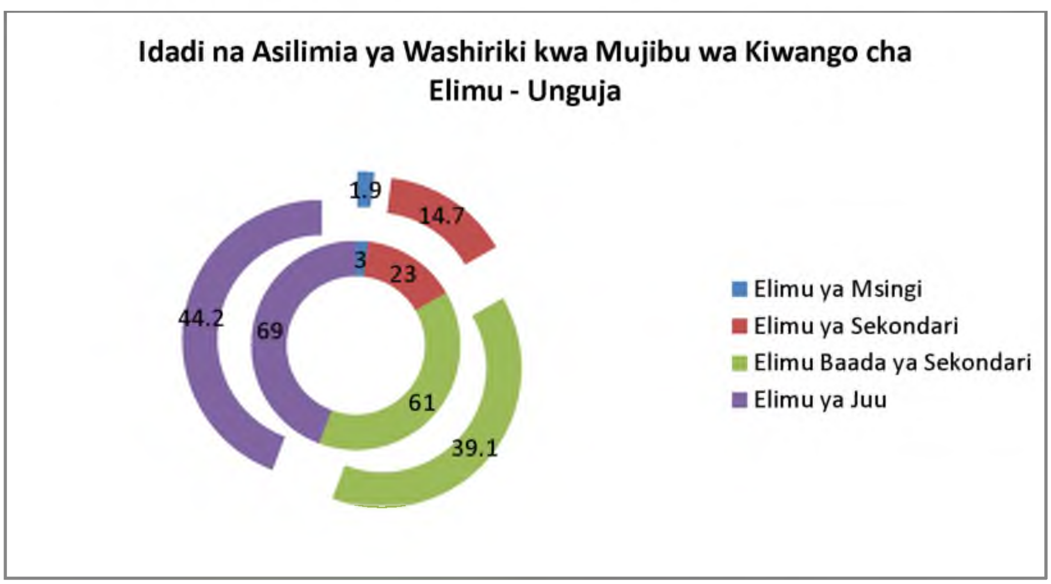


Chati Nam. 4: **Idadi na Asilimia ya Washiriki kwa Mujibu wa Kiwango cha Elimu - Zanzibar**

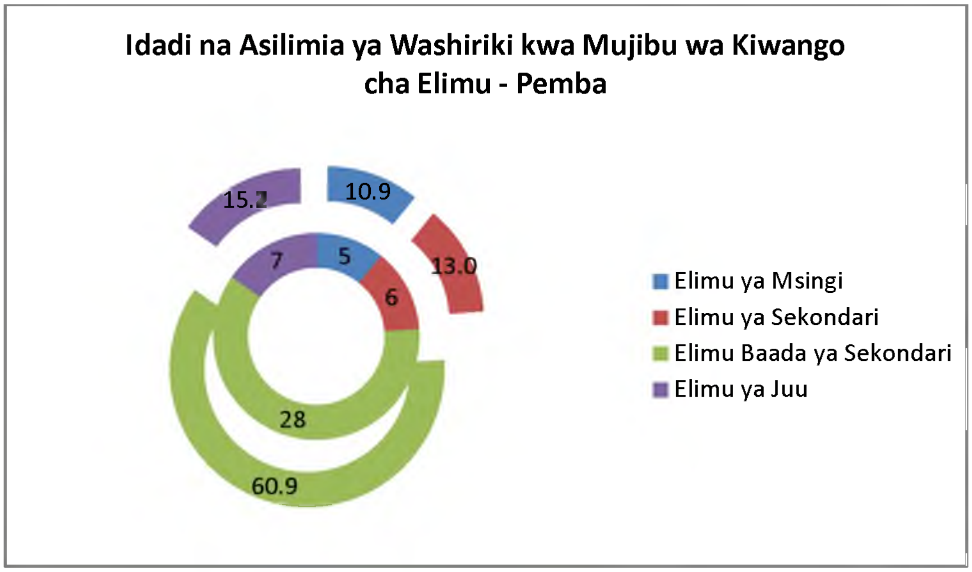


Matokeo yanaonesha kuwa (4.0%) ya washirki wana elimu ya msingi, (14.4%) walipata elimu ya sekondari na (44.1%) walikuwa na elimu baada ya sekondari katika ngazi ya Cheti, Diploma na mafunzo mengine na (37.6%) walikuwa na elimu ya juu kuanzia Digirii ya kwanza na kuendelea.

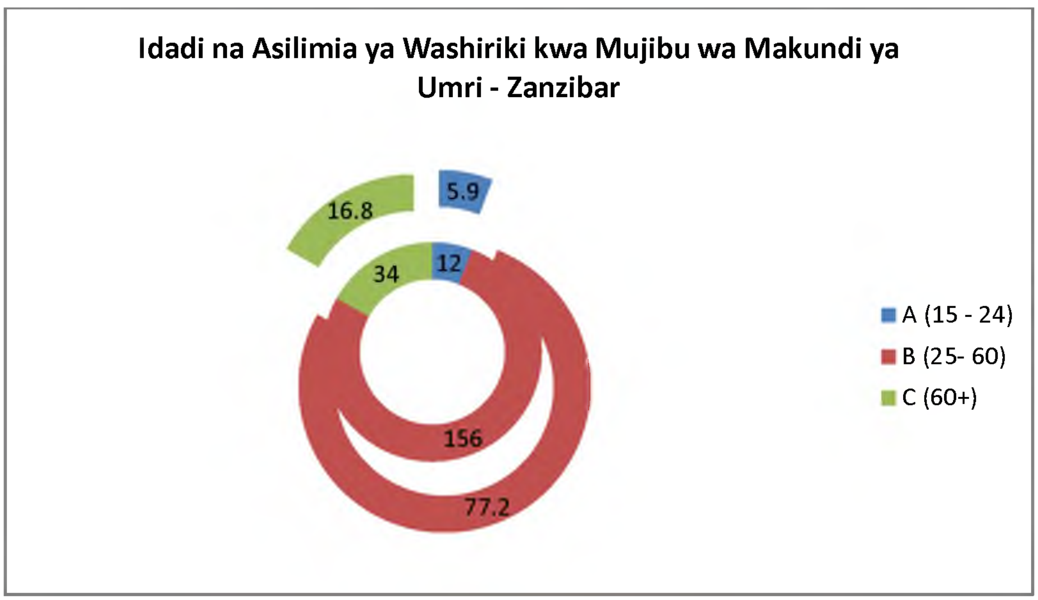
Chati Nam. 5: **Idadi na Asilimia ya Washiriki kwa Mujibu wa Kiwango cha Elimu - Unguja**



Chati Nam. 6: **Idadi na Asilimia ya Washiriki kwa Mujibu wa Kiwango cha Elimu - Pemba**



Chati Nam. 7: Idadi na asilimia ya Washiriki kwa Mujibu wa Makundi ya Umri - Zanzibar

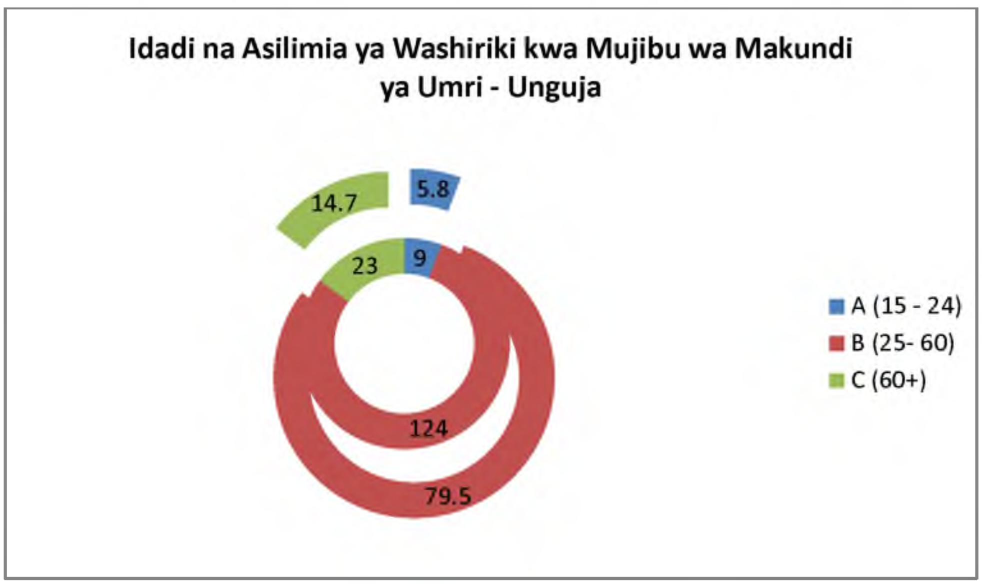


Matokeo ya utafiti huu yanafafanua kuwa, washiriki wengi (77.2%) walikuwa na umri kati ya miaka 25-60, ikifuatiwa kundi la wazee (16.8%) walikuwa hapo juu

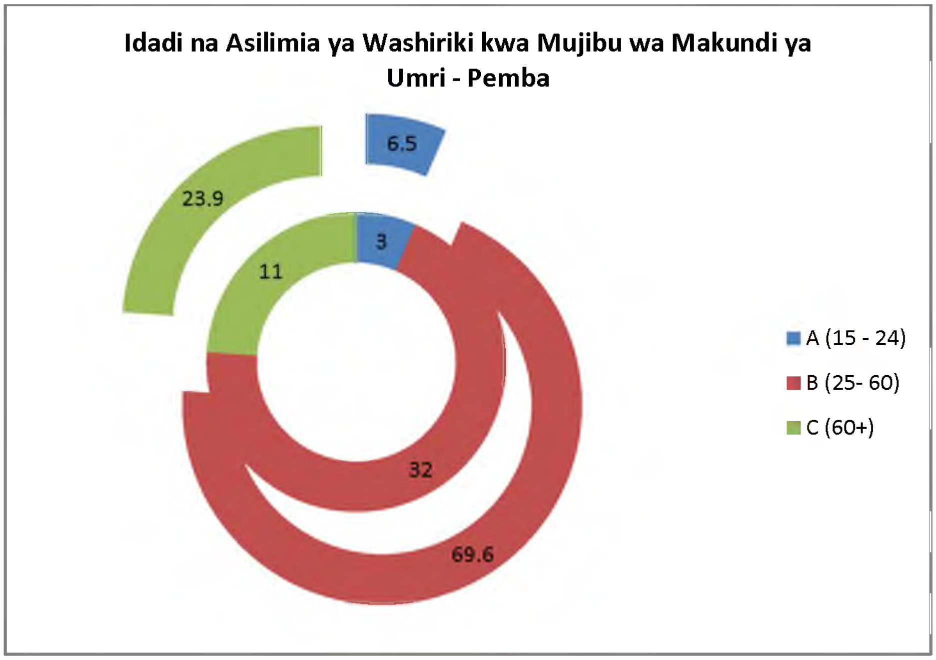
kuanzia miaka 60 na kuendelea na la mwisho ni kundi la vijana kati ya miaka 15-24 kwa (5.9%).

Hii ilithibitisha kuwa, utafiti umezingatia umri ambao ni hatari katika migogoro, ambapo wengi walio katika kundi hili la umri walikuwa wakipigania maisha ambayo inategemea rasilimali ya ardhi na wazee ambao wanatarajiwa kwenye mifumo ya kushughulikia migogoro ndani ya jamii na wanajua historia za migogoro.

Chati Nam. 8: Idadi na Asilimia ya Washiriki kwa Mujibu wa Makundi ya Umri - Unguja



Chati Nam. 9: Idadi na Asilimia ya Washiriki kwa Mujibu wa Makundi ya Umri - Pemba



Katika utafiti huu ilibainika kwamba asilimia 22.4 ya wadau waliulizwa kuhusu taratibu za utatuzi wa migogoro, walikuwa wanajua juu ya taasisi zilizopo na mamlaka zilizopo zinazoshughulika na kusuluhisha migogoro ya ardhi wakati asilimia 77.6 hawakujua uwepo wa taasisi kama hizo ya kutatua migogoro ya ardhi na hivyo kutaja mamlaka nyingi za utatuzi. Kulingana na majadiliano na wadau wa migogoro ya ardhi taratibu tafauti zilielezwa zikijumuisha:

(a) Wakati mtu ana shida ya mgogoro wa ardhi mtu huyo hupeleka suala hilo kwa ofisi ya sheha na Kamati ya Sheha, Madiwani na Wilayani au kupeleka kwa wanasheria, na kulalamika kwa msaada wa kisheria wakayi maafisa wa sheria wanapowatembelea.

(b) Halmashauri na Mabaraza ni moja ya taasisi ambayo zinazotumiwa na wananchi kuwasilisha migogoro ya ardhi kabla ya migogoro kuwasilishwa kwa Wakuu wa Wilaya na Mikoa.

6.5 Vikwazo vya utafiti

Katika Utafiti huu kumejitokeza vikwazo au changamoto zifuatazo:

(a) Kutokupata taarifa za utaratibu maalum unaotumika kusimamia migogoro ya ardhi na hivyo kupunguza uwezo wa utafiti huu kutoa uchambuzi wa kina.

(b) Kutokupata fursa ya kuwasiliana na wananchi moja kwa moja kwa asilimia kubwa ingawa wawakilishi wao kama masheha na madiwani wameshirikishwa.

(c) Kutokuwepo kwa uelewa wa sheria kwa baadhi ya wasimamizi suala linalopelekea kila taasisi au kiongozi kuwa na utaratibu wake wa usimamizi katika masuala ya ardhi.

(d) Taarifa za mabadiliko ya matumizi ya ardhi Zanzibar ilionekana kuwa ngumu kupatikana.

6.6 Yaliyojitokeza

Matokeo katika utafiti huu yanaonesha kwamba suala la migogoro ya ardhi Zanzibar, halina athari ya kisheria moja kwa moja isipokuwa sehemu kubwa ni masuala ya kiutendaji na kiutawala, ikiwemo kutokufuatwa kwa kiasi kikubwa utekelezaji wa sheria, pili, hakuna mipangilio mizuri wa mpango wa matumizi ya ardhi ambayo inaonesha ardhi kwa madhumuni tofauti kama vile ardhi ya kilimo na ardhi ya mifugo, uwekezaji n.k. Utafiti huu umebaini yafuatayo:

(a) Vyanzo vya migogoro

Utafiti umebaini kwamba kuna maeneo mengi yanayosababisha migogoro ya ardhi Zanzibar; ambapo migogoro mingi inajumuisha kuwepo kwa udanganyifu wa nyaraka na mipaka kwa maeneo yanayodaiwa kumilikiwa na wananchi pindi inapotokea mauziano ya ardhi, kutokuwepo utaratibu mzuri wa kulipa fidia kwa wananchi iwapo eneo/ardhi iliyopo inahitajika kutumika kwa shughuli maalum za kiserikali, kuwepo kwa mauziano yasiyofuata taratibu za kisheria na kusababisha ugomvi baina ya wananchi, maafisa wa ardhi na wanunuzi wa ardhi hiyo.

Aidha maeneo mengine ni Serikali kuchukua mashamba ya watu kwa ajili ya shughuli za mafuta na gesi pamoja na uchimbaji wa mchanga bila kutoa taarifa ya kina kwa wananchi, kutokufahamika kwa Sheria za ardhi kwa viongozi wa shehia, madiwani na wananchi kwa ujumla. Kutoshirikishwa kwa viongozi inapotokea ardhi inauzwa kwa wawekezaji au kuhaulishwa, kuwepo kwa wanasheria wanaotoka ngazi za Wizara na maeneo mengine kutoa tafsiri ya sheria ya ardhi kwa maslahi yao, kuwepo kwa mgongano wa taasisi katika masuala ya ardhi na Serikali kutotambua maeneo ya ardhi iliyopo na matumizi yake.

Tume ya Kurekebisha Sheria imebaini kwamba migogoro ya Zanzibar inahusisha maeneo ya Serikali yenyewe, Serikali na wananchi, wananchi na wawekezaji, na utekelezaji wa sheria. Wakati wa utafiti huu Tume imebaini kuwa vyanzo vikuu vya migogoro kwa Zanzibar ni pamoja na thamani ya ardhi inawafanya baadhi ya watu kuwa na tamaa na kuuza ardhi kwa watu zaidi ya mtu mmoja, mauziano yasiyofuata taratibu, utoaji wa hati kwa zaidi ya mtu mmoja, migongano ya kisheria, matatizo yakuchelewa hatua na taratibu za mirathi, kutokutambulika maeneo ya Serikali, maeneo ya eka 3, na kutokuwekwa vizuri taarifa za usajili na umiliki wa ardhi kwa Bodi ya Uhaulishaji na Kamisheni ya Ardhi.

(b) Utashi wa Wananchi

Katika maeneo mengi ya vijijini kulikuwa na mashamba ya Serikali na maeneo yaliyokuwa wazi ambayo hayakuwa yakitumiwa kwa shughuli zozote za uzalishaji kwa kipindi kirefu. Kwa kuwepo maeneo hayo baadhi ya wananchi wameamua kuyatumia maeneo hayo kwa shughuli za kilimo na makaazi bila ya ruhusa au kibali kutoka Serikalini.

Kutokana na hali hiyo wananchi hao wanaamini maeneo hayo ni mali yao ambapo Serikali nayo inatambua ni maeneo yake. Mgogoro unaanza inapotokea maeneo hayo yanapotakiwa na Serikali kutumika kwa shughuli za kiserikali ambapo madai ya wananchi yanajitokeza kwa kuona uonevu unafanyika kwa kuporwa maeneo yao.

(c) Migogoro ya Urithi wa Ardhi

Kwa mujibu taratibu na mila za wananchi wa Zanzibar upo utaratibu uliowekwa rasmi wa urithi katika jamii pindi inapotokea kifo cha mtu katika jamii husika. Aidha, mtu aliyefariki akiwa kamiliki ardhi, kwa mujibu wa Sheria za Kidini au Sheria za Kiserikali anatakiwa arithiwe ardhi hiyo na wanafamilia wanaomuhusu. Utafiti umebaini kuwa migogoro ya ardhi inatokea kwa wanafamilia hao kutofuata taratibu za urithi kidini au taratibu za kiserikali katika ugawanaji wa ardhi hiyo.

(d) Mifumo ya Kutatua Migogoro ya Ardhi

Mifumo ya kumaliza migogoro ya ardhi inaonekana kutokufanyakazi kutokana na mifumo ya usimamizi wa ardhi. Kuwepo kwa muingiliano wa mamlaka nyingi, mamlaka zinazohusika na migogoro (maafisa ardhi wa serikali), mahakama n.k imesababisha ucheleweshaji, au ukosefu wa uhakika wa utatuzi wa

migogoro.Kutokufuatwa taratibu na upendeleo na viashiria vya rushwa kunapelekea uwepo wa migogoro.

(e) Mfumo wa Usimamizi wa Rasilimali ya Ardhi

Muundo wa usimamizi wa ardhi kwa sasa unahusisha Idara ya Upimaji na Mipango Miji ambayo inashughulikia mipango miji na vijiji, upimaji wa ardhi (cadastral, geodetic, n.k) na Idara ya Ardhi na Usajili ambayo inashughulikia usajili wa ardhi na uthamini wa mali. Kuwepo kwa Idara hizi mbili kunapeleeka kuwa na mamlaka ambazo baadhi ya majukumu yake kiutendaji yanakaribiana, hivyo inashauriwa kuangalia tena suala hili ili kufanya mabadiliko ya muundo yatakayosaidia usimamizi mzuri zaidi wa masuala ya ardhi katika hatua ya mwanzo hadi ya mwisho na kupunguza migogoro ya ardhi Zanzibar.

Katika eneo hili kuna migogoro inajitokeza kwa mamlaka zinazohusika na masuala ya ardhi kwa kutambua hati za umiliki zilizotolewa kabla ya Mapinduzi, Hati baada ya Mapinduzi, Hati za matawi ya Chama kwa wakati huo, Hati za Masheha wa zamani na wa sasa, Hati za Madiwani na Hati za sasa zinazotolewa na Kamisheni ya Ardhi.

Kwa kuwepo utambuzi wa hati hizi kumejitokeza migogoro kwa wananchi kutambua kila hati iliyotajwa hapo juu ni halali na inatumika kisheria katika umiliki wa ardhi hapa nchini.

(f) Uwekaji wa Kumbukumbu

Utafiti huu umebaini kuwa hakuna sehemu maalum iliotengwa kama vile (data bank) kwa ajili ya kuhifadhia kumbukumbu na taarifa za ardhi katika Kamisheni ya ardhi. Taarifa zote za ardhi zinahifadhiwa kawaida (manual) ambapo sio njia

sahihi ya kuhifadhia, mara nyingi njia hii huleta shida pale linapotokea tatizo kama vile kuibiwa nyaraka, kuhama Ofisi mara kwa mara, kuungua kwa jengo au ofisi kuvuja na kujaa maji.

Pia kukosekana kwa sehemu ya kuhifadhia kumbukumbu kunapelekea makosa mengi kufanyika bila ya watendaji wa ardhi kujua ikiwemo Hati moja kutolewa mara mbili katika eneo moja, au kunatoa ardhi mara mbili kwa mtu mmoja (double allocation). Vile vile kutokana na kukosekana kwa kumbukumbu hizo kumepelekea maeneo mengi ya Serikali kuhodhiwa na watu binafsi na kujimilikisha na kuyafanya kama ya maeneo yao.

(g) Mipaka ya Bahari

Katika maeneo yanavopakana na bahari kuna uwekezaji mkubwa wa hoteli za kitalii katika maeneo hayo, wananchi wa maeneo hayo kutokana na shughuli zao za maisha kwa kiasi kikubwa hutegemea bahari na hutumia fukwe. Aidha, kwa upande mwengine Serikali inapokodisha ardhi kwa ajili ya uwekezaji hupima maeneo ya uwekezaji huo mpaka katika maeneo ya fukwe. Hivyo kuna muingiliano wa matumizi ya ardhi baina ya wananchi na wawekezaji na kunajitokeza migogoro ya kila mmoja kuona ardhi ile ana haki ya kuitumia.

Utafiti umebaini kuwa Mamlaka zinazohusika na kukodisha Ardhi hazina utaratibu mzuri wa kufuatilia Mikataba ya Ukodishaji hasa kwa wale wawekezaji waliokodishwa katika sehemu za zinazopakana na bahari. Wawekezaji hao wanatumia fursa vibaya kwani wanajenga hoteli na kuzungushia uzio mpaka sehemu za fukwe bila ya kujali masharti yaliyowekwa katika mikataba yao.

Hii inasababisha kutokea kwa migogoro kati yao na wananchi kwa sababu wananchi na wao wana haki ya kutumia fukwe hizo lakini baadhi ya wawekezaji wamezihodhi fukwe hizo na wananchi hawaruhusiwi kukatisha maeneo hayo.

(h) Utendaji na misingi ya Mahkama ya Ardhi

Tume imebaini kwamba utendaji wa Mahkama ya Ardhi umeondoka katika msingi wake wa kutumia njia za utatuzi zaidi kuliko kutumia njia za Mahkama. Mahkama nyingi katika nchi zilizoangaliwa katika utafiti huu na sheria zinaelekeza mafanikio kwa Mahkama hizi iwapo zitafanywa katika njia ya utatuzi na usuluhishi zaidi (ADR), hatua ambayo humaliza mgogoro na uhasama uliopo baina ya wananchi na kuharakisha upatikananji wa maamuzi.

Aidha wakati wa utafiti imebainika watendaji waliopo na Mahakimu hawapatiwi elimu ya usuluhishi na utatuzi wa migogoro, na baadhi ya Mahakimu wamekuwa wakibadilishwa mara kwa mara bila kuzingatia uzoefu walionao katika eneo wanalotakiwa kufanyiwa kazi. Utafiti umebaini kuna Mahakimu ambao wamefanya kazi muda mrefu katika maeneo mengie kama masuala ya watoto, lakini wamepangiwa eneo la Mahkama ya Ardhi hali inayowafanya wachukue muda kujifunza kabla ya kutekeleza vyema majukumu yao.

Imebainika kuwa katika kesi za ardhi unapohamisha Mahakimu mara kwa mara kunapelekea kesi zilizoanza kufanyiwakazi kusita kwanza au kuchelewa kumalizika kwakuwa Mahakimu wengi tayari wanakuwa wameshatembelea eneo la tukio na kuhakiki nyaraka husika, na hivyo kazi hiyo inapaswa kufanywa tena na Hakimu mwengine aliyeteuliwa ili ajiridhishe kabla ya kufikia maamuzi.

(i) Uvamizi wa maeneo

Katika mazingira ya sasa wananchi wanatambua thamani ya ardhi na hivyo kuna uvamizi katika baadhi ya maeneo ambayo aidha wananchi hutumia kujipatia kipato chao au kufanya makaazi ya kudumu, maeneo hayo yanajumuisha maeneo ya Serikali na yale yaliyo katika mipango miji. Halikadhalika kumejitokeza ujenzi usio bora na usiozingatia mipango miji ambapo kila mtu anahisi ardhi alionayo ni mali yake hata kama kuna huduma za jamii zinahitaji kufanyika katika eneo hilo. Hivyo Tume inaona kuna haja ya kutambuliwa ardhi hizo na kuwekwa wazi mipaka kwa ajili ya matumizi mazuri ya baadae na kupunguza uvamizi mkubwa unaosababisha migogoro ya ardhi.

(j) Bodi ya Uhaulishaji

Kuna haja ya kuzingatiwa sifa za wajumbe wa Bodi ya Uhaulishaji, kutokana na kubainika kwamba baadhi ya wajumbe wa Bodi hawana sifa na utaalam wa kutosha kufanya kazi za uhaulishaji, kukosekana kwa utaalam kunapelekea kufanyakazi kimazowea zaidi kuliko kitaalam.

Mbali ya hilo wajumbe wa Bodi, kwa maeneo nyeti na yanayohusu uwekezaji, hawaendi katika eneo ambalo linatakiwa kuuzwa kwa ajili ya kufanya utafiti wa kina ili waweze kujiridhisha na kumjua mmiliki halali wa sehemu hiyo, badala yake taarifa wanazopelekewa wanazitumia kuhaulisha ardhi hizo, ingawa baadhi ya ardhi hizo zinapelekea migogoro baadae.

Sheria ya Uhaulishaji (Land Transfer) Nam. 8 ya mwaka 1994 ifanyiwe marekebisho katika kifungu cha 9(1) (h) kwa kuweka sifa za wajumbe wanaoteuliwa na Waziri ili wajumbe hao wawe na utaalamu na uzoefu katika masuala ya ardhi, kifungu hicho kwa upande wa Wajumbe wengine kimeainisha sifa kwa mujibu wa dhamana zao.

(k) Kutokuwepo kwa uadilifu na uwajibikaji wa watendaji

Utafiti umeonesha kwamba baadhi ya watendaji wa Ardhi hawatekelezi vizuri majukumu yao ya kazi wanafanyakazi kimazowea zaidi kuliko kutekeleza matakwa ya sheria yalivyoelekeza, kwa mfano mifano imetolewa kwamba maafisa utambuzi hawaendi katika eneo la utambuzi baada yake huwatuma watendaji wengine ambao hawana utaalam wa kutosha wa kufanyakazi hizo, kutokuwepo kwa afisa utambuzi katika eneo la utambuzi kunapelekea kazi hiyo kufanyika chini ya kiwango na hatimaye kupelekea migogoro ya ardhi.

Aidha utafiti huu umeonesha kuwa baadhi ya Mahakimu hawendi katika eneo la tukio (locus in quo) wakati wanaposikiliza madai hasa yanayohusu mipaka kati ya mtu na mtu, wanaamua kesi wakiwa mahkamani bila ya kujua na kujiridhisha kinachobishaniwa, kutokwenda kwao katika eneo la tukio kunachangia sana migogoro ya ardhi kuongezeka na kuwa mikubwa zaidi, madai ya mipaka ni madai madogo sana wangeweza kutatua na kuimaliza katika eneo la tukio bila ya kufika Mahkamani.

Suala la uadilifu na uwajibikaji kwa maafisa wanaosimamia masuala ya ardhi pamoja na viongozi wa ngazi za juu Serikalini hupelekea kuwepo kwa migogoro ya ardhi kwa kutumia madaraka walionayo kutokufuata Sheria, au kutoa amri kwa watendaji wanaowasimamia kutekeleza majukumu yao kinyume na sheria zinavyoelekeza.

(l) Elimu kwa Umma

Utafiti umeonesha kwamba jamii haina uelewa kuhusiana na masuala ya ardhi kwa ujumla na taratibu za utambuzi, upimaji,uhaulishaji na haki ya matumizi ya ardhi.

Madai mengi ambayo yanapelekwa katika Mahakama ya Ardhi asili yake ni kutokuwa na uelewa kwa mfano madai yanayohusiana na eka, kuna madai yanayohusu ardhi za eka yanayowasilishwa Mahkamani hadi sasa, wakati ardhi za eka hazirithishwi isipokuwakuna utaratibu wa kuomba matumizi ya eka iwapo wahusika waliopewa ardhi ile wamefariki.

Kuna wananchi wanaodai ardhi ambazo hazijataifishwa na kufungua madai Mahkamani wakidai kuwa wamedhulumiwa ardhi zao, bila ya kujua kuwa kuna orodha ya ardhi zote zilizotaifishwa na zisizotaifishwa ambazo zimehifadhiwa katika Mamlaka husika.Pia kuna ardhi ambazo zinatakiwa kurithiwa mara tu wahusika wanapofariki, lakini kukosekana kwa elimu hiyo kunachelewesha kurithi kwa miaka mingi, wale wanaowajua historia za maeneo hayo au wamiliki halali nao wanafariki na kupelekea migogoro kutokana na kukosekana taarifa rasmi.

Aidha wananchi wengi hawana uelewa kuhusu ukomo wa kufungua madai pale tu ambapo mtu mmoja ametumia ardhi ile kwa kuiedeleza kwa muda wa miaka 12,[464] na ikithibitika kuwa ardhi ile ni ya mtu mwengine. Mtu huyo hatokuwa na haki ya kufungua madai baada ya kumalizika muda huo. Kutokana na ukosefu huo wa elimu mdai hufungua madai nje ya muda, au kufungua madai katika Mahakama ya ardhi ambayo haina uwezo wa kuisikiliza.

(m) Eneo la maliasili

Maliasili, ni eneo jengine la ardhi lenye migogoro iliyo kimya lakini ina athari mbaya sana katika visiwa. Mgogoro huu unatokea kati ya jamii na mamlaka zao. Na unasababishwa na sheria za sasa za ardhi ambazo zinatoa haki ya umiliki wa

[464]Sehemu ya IV ya Jadweli la sheria ya Ukomo wa Madai sura ya 12 ya mwaka 1917

ardhi kwa Serikali, na ukosefu wa ujuzi wa sheria zinazosimamia umiliki kati ya wanajamii.[465]

SURA YA SABA

7.0 MAPENDEKEZO YA TUME NA HITIMISHO

7.1 Utangulizi

Sura hii itazungumzia Mapendekezo ya Tume kutokana na yaliyojitokeza katika Dhana ya Migogoro ya Ardhi, Uzoefu wa nchi mbalimbali, Sera na sheria zilizopo na maoni ya wadau. Tume baada ya kukamilisha utafiti huu imeweka mapendekezo katika makundi mbali mbali kama ifuatavyo:

(a) Mapendekezo ya Kisera;
(b) Mapendekezo ya Kisheria;
(c) Mapendekezo ya Kikanuni;
(d) Mapendekezo ya Kimuundo;
(e) Mapendekezo ya Kiutendaji; na
(f) Mapendekezo mengine.

7.2 Mapendekezo ya Kisera

Tume ya kurekebisha Sheria inapendekezaSerikali ifanye mapitio ya Sera ya mwaka 2018 kama ifuatavyo:

[465] Section 2 of The Land Tenure Act 1992 in principle describes the 'government' as the one responsible for terminating a right of occupancy. The right of occupancy is akin to ownership which results in proprietary rights. These include, for instance, the right to use, control and transfer either by sale, inheritance or gift.

(a) kubadilisha Muundo wa utawala na usimamizi wa ardhi Zanzibar;kisiwa cha Unguja kina ukubwa wa eneo la kilomita za mraba 1,660 sq. km na kisiwa cha Pemba ni 984 sq. km, kiasi kwamba ardhi ndogo kama hii inadhibitiwa na kusimamiwa na vyombo tofauti ambavyo kila kimoja kinapanga utaratibu wake katika usimamiaji huo; inapendekezwa Usimamizi wa Ardhi uwekwe katika taasisi moja na Wizara na taasisi nyengine kama Kilimo, Uwekezaji, Misitu, Kamisheni ya Wakfu, Uvuvi, Maji na Nishati na taasisi nyenginezo zipate kibali cha Mamlaka moja ya kusimamia ardhi; ili kusaidia katika utambuzi, uwekaji wa kumbukumbu, usajili na haki ya matumizi na kutekeleza Mpango wa Usimamizi wa Ardhi kutekelezeka kwa urahisi na kupunguza migogoro ya ardhi.

(b) Kuweka utaratibu wa utatuzi wa migogoro ya ardhi kwa kuainisha vyombo na taasisi zinazohusika, mamlaka yao, mipaka yao kiutendaji na utaratibu huo ujumuishe mamlaka ya Serikali za Mitaa katika kutatua migogoro.

(c) Iweke wazi Usimamizi na majukumu ya mamlaka za Shehia, Wilaya na Mikoa katika usimamizi wa masuala ya Ardhi na kusaidia tokea katika hatua za utambuzi hadi haki ya matumizi.

(d) Kuangalia uwezekano wa kuziunganisha baadhi ya Sheria zinazoweza kutekelezeka katika usimamizi wa sehemu moja, au zinapelekea mgongano wa baadhi ya maeneo wakati wa utekelezaji.

7.3 Mapendekezo ya Kisheria

Tume inapendekeza Sheria zifanyiwe marekebisho katika maeneo yafuatayo:

(a) Sheria ya Utambuzi Nam. 8 ya mwaka 1990 ifanyiwe marekebisho kwa kuwekauzoefu na sifa za kitaalamu kwa Afisa Mtambuzi Afisa mipaka, na Afisa kumbukumbu ambao wamesajiliwa na mamlaka zinazohusika kwa kuzingatia majukumu yao kisheria.

(b) Sheria ya Uhaulishaji (Land Transfer) Nam. 8 ya mwaka 1994 ifanyiwe marekebisho katika kifungu cha 9(1) (h) kwa kuweka sifa za wajumbe wanaoteuliwa na Waziri ili wajumbe hao wawe na utaalamu na uzoefu katika masuala ya ardhi, kifungu hicho kwa upande wa Wajumbe wengine kimeainisha sifa kwa mujibu wa dhamana zao.

(c) Sheria ya Mahkama (Baraza) ya Ardhi Nam. 7 ya mwaka 1994 ifanyiwe marekebisho na ijumuishe mfumo wa upatanishi (ADR) katika utatuzi wa migogorona kuainisha sifa za Wajumbe wa Baraza kwa kuzingatii uelewa wa maeneo, historia, uzoefu wa usuluhishi, na sifa nyengine zitakazowafanya waweze kutatua migogoro.

(d) Kuanzishwe Mabaraza ya Ardhi katika ngazi za Mikoa ili kutoa fursa ya kusikiliza kesi za ardhi zilizo katika mikoa hiyo kabla ya hatua ya Mahkama, hatua hiyo itawapa nguvu Wakuu wa Mikoa kufuatilia na kutatua baadhi ya migogoro ambayo haihitaji taratibu za kisheria na kuweka mashirikiano na Wizara husika ili kubaini kasoro zilizopo katika hatua za awali.

Tume inaona ikiwa Sheria ya Mahkama ya Ardhi itaanzisha Mabaraza ya Ardhi itaweza kuakisi malengo ya kuanzishwa mabaraza ya Ardhi tofauti na Mahkama nyengine zilivyo. Utaratibu uliopo utathminiwe tena katika kusikiliza masuala ya ardhi kwa vile watu wengi hawaendi Mahkamani na maeneo yanayobishaniwa yapo mbali, ni vyema sheria ielekeze Mabaraza ya Ardhi kwenda kusikiliza malalamiko yanayohusu masuala ya Ardhi kwa kuwafuata wahusika kwenye eneo husika lenye mgogoro baada ya kusikiliza ofisini.

(e) Sheria ya Kutwaa Ardhi[466] na Tathmini ya Fidia yam waka 1949, zifanyiwe mapitio na kutekelezwa katika maeneo ambayo yana uhalisia hadi sasa na yatasaidia katika usimamizi wa ardhi na utatuzi wa migogoro.

(f) Sheria ya Haki ya Matumizi ya mwaka 1992 itambue malipo ya fidia kwa kuchukua ardhi kwa maslahi ya Ummana isomwe pamoja na Sheria yam waka 1949 kutokana na yafuatayo:

(i) utaratibu ambao ulizingatiwa katika sheria ya Haki ya Matumizi ya Ardhi ni ule uliowekwa masharti kwa Waziri akitaka kusitisha Hati ya Matumizi ya ardhi kwa sababu ya maslahi ya mapana ya nchi.[467]Masharti yenyewe ni pamoja na kuthibitisha na kuiridhisha mahakama ya ardhi kwamba kuna sababu za msingi zinazopelekea kusitishwa kwa Hati hiyo[468] na kutoa Hati nyengine za Matumizi ya Ardhi kwa sehemu ambayo imepimwa na kulipa fidia kwa wale ambao wameiendeleza ardhi hiyo,[469]kwa mujibu wa thamani ya kilichoendelezwa.[470]

(ii) Katika mwaka 2018 kulifanyika marekebisho madogo katika sheria ya Umiliki wa Ardhi ambayo yakapelekea kufutwa kwa vifungu hivyo[471]. Kwa mujibu wa marekebisho hayo Waziri anaweza kusitisha Haki ya Matumizi ya Ardhi bila ya kufata utaratibu wowote. Jambo ambalo linaweza kuchangia kutokea kwa migogoro ya ardhi.

(g) Tathmini ya kina ya utekelezaji wa sheria za ardhi, kutokana na kujirudia kwa makosa hayo hayo katika jamii kuhusiana na migogoro ya ardhi.

[466] Sura ya 95 ya mwaka 1909
[467]Kifungu cha 56 cha Sheria ya Umiliki wa Ardhi nambari 12 ya mwaka 1992
[468]kifungu cha 56(a)
[469]kifungu cha 56(b)
[470]kifungu cha 56(c) na (d)
[471] Kifungu cha 56 Marekebisho Madogo ya mwaka 2018

7.4 Mapendekezo ya Kikanuni

Katika eneo hili Tume ya Kurekenisha Sheria inapendekeza yafuatayo:

(a) Kanuni ambazo zimetajwa katika sheria na bado hazijatungwa, zifanyiwe utaratibu wa kutungwa ili ziweze kusaidia kutatua migogoro ya ardhi, kifungu cha 67 cha Sheria ya Matumizi ya Ardhi kimetaka kanuni za kutayarishwa ingawa kuna baadhi ya kanuni hizo bado hazijawekwa, pamoja na Sheria nyengine za ardhi.

(b) Kanuni zifanyiwe marekebisho kila inapohitajika na kila Sheria za Ardhi zinapofanyiwa marekebisho ili kuakisi uhalisia na mazingira ya kiuchumi na kijamii yalivyo.

(c) Kuanzishwe Kanuni maalum za uwekaji kumbukumbu: Utafiti huu umebaini kwamba hakuna mfumo wa taarifa za ardhi katika usajili na hati za matumizi ya ardhi. Wakati wa utafiti huu imebainika kuwepo kwa hati zaidi ya moja katika maeneo tafauti, hali inayosababisha migogoro ya ardhi. Aidha Tume imeshtushwa kuona hati hizo zimetiwa saini na mamlaka moja inayohusika na usimamizi na kujenga picha kuwa Kamisheni ya Ardhi na taasisi zilizo chini ya Wizara ya Ardhi na Makaazi hazina mfumo mzuri wa taarifa za ardhi. Mfumo wa uwekaji kumbukumbu na taarifa za ardhi kwenye nyanja zote uunganishwe na maombi yote yafanywe kwa njia ya "online".

Mfumo huu ni muhimu hasa ikizingatiwa unyeti wa hati za umiliki wa ardhi ambao unagusa haki za wananchi moja kwa moja na mapungufu yanayoweza kujitokeza katika matumizi ya uwekaji wa kawaida wa taarifa (manual system) ikiwemo udanganyifu wa nyaraka, upotevu wa kumbukumbu, na utoaji wa hjatia kwa maeneo ambayo tayari hati za umiliki zimetolewa.

Tume inapendekeza mfumo ujumuishe:

(i) Vipande vya Ardhi zilizotambuliwa,

(ii) ardhi zilizosajiliwa na usajili wake na tarehe zilizotolewa,

(iii) ardhi zilizokodishwa (lease), namba za mikataba na muda wa lease,

(iv) ardhi za maeneo ya Serikali na umiliki wa taasisi za Serikali Mawizara na Mashirika,

(v) Taarifa Mashamba ya Serikali na ardhi za Eka,

(vi) Ardhi zilizotolewa kwa wawekezaji wa sekta mbalimbali kama hoteli, viwanda n.k.

7.5 Mapendekezo ya Kimuundo

Ktaika eneo hili Tume inapendekeza yafuatayo:

(a) Uhusiano wa Wizara na Mahkama ya Ardhi

Tume imebaini kwamba hakuna uhusiano wa karibu uliopo baina ya Wizara husika, Mahkama ya Ardhi na Ofisi za Mikoa. Imebainika kwamba hakuna uthibitisho (verification) unayofanywa katika kutambua migogoro ya ardhi, migogoro iliyowasilishwa Wizarani, katika ngazi ya Mkoa na Mahkamani, kuna migogoro tayari imeshatolewa maelekezo ya Wizara lakini wananchi wanawasilisha Mahkama ya Ardhi, kuna migogoro iliyopita katika Mahkama tayari lakini wananchi wanaianzisha tena katika ngazi za Mikoa, Wilaya au Wizara.

Kuna haja ya kuweka pamoja migogoro yote iliyopo katika taasisi hizi na kuifanyia uchambuzi wa kina kwa kuzingatia vyanzo vya migogoro hiyo na hatua

zilizochukuliwa kutatua. Hatua ambayo itasaidia kujua ukubwa wa tatizo ulivyo. Tume wakati wa utafiti imeshindwa kupata migogoro halisi iliyopo hadi sasa.

Ingawa ikilinganishwa migogoro iliyoelezwa na wadau wakati wa utafiti huu, inaonekana taarifa za migogoro iliyopo Mahkama ya Ardhi ni ndogo sana. Taarifa za kesi zilizofunguliwa Mahkama ya Ardhi tokea kuanishwa kwake hadi Oktoba 2021 ni 3,715 kwa Unguja na Pemba

Jadueli Nam. 4 linaonesha idadi ya kesi zilizofunguliwa, zilizokamilka na zilizobaki hadi sasa tokea Mahkama ilipoanzishwa.

Jadueli Nam. 4

Eneo	**Kesi zilizofunguliwa**	**Kesi zilizokamilika**	**Kesi zinazoendelea**
Unguja	2,174	2,048	126
Pemba	1,541	1,471	70
Jumla	**3,715**	**3,519**	**196**

Chanzo: Mahkama ya SArdhi Zanzibar

Jadueli Nam. 5 linaonesha jumla ya kesi zilziofunhguliwa Mahkamani mwaka 2019 hadi sasa kwa Mikoa yote ya Zanzibar.

Jadueli Nam 5:

Mkoa	**mwaka**	**Kesi zilizopokelewa**	**Kesi zilizomalizika**	**Kesi zinazoendelea**
Mjini Magharibi	2019-2021	186	119	73

Kaskazini-Unguja	2019-2021	63	44	24
Kusini- Unguja	2019-2021	58	32	29
Kaskazini- Wete	2019-2021	119	84	35
Kusini- Chake	2019-2021	80	46	35
Jumla	**2019-2021**	**506**	**325**	**196**

Chanzo: Mahkama ya SArdhi Zanzibar

Uchambuzi wa kesi unaonesha uwepo wa mwamko mdogo wa ufunguaji wa mashauri haya, au kuna baadhi ya mashauri yanawasilishwa katika ngazi za Mikoa na Wilaya badala ya kuwasilishwa Mahkama ya Ardhi.

(b) Muundo wa taasisi

Tume inapendekeza kuangaliwa muundo wa taasisi na Bodi za Usimamizi zilizoundwa chini ya Sheia za Ardhi, na mahusiano ya Bodi hizo. Utafiti umebaini kwamba Bodi zote zinazohusika zipo chini ya Wizara ya Ardhi na Makaazi lakini mara nyengine kuna maamuzi tafauti na hakuonekani kuwepo na muunganiko (coordination) ya shughuli za Bodi moja na nyengine ili kurahisisha masuala ya usimamizi wa ardhi na kuepusha migogoro.

7.6 Mapendekezo ya Kiutendaji

(a) Utambuzi

Inapendekezwa ardhi iliyopo Zanzibar ifanyiwe zoezi maalum kwa kipindi maalum ili kutambua ardhi iliyopo, maeneo ya Serikali, ardhi za kilimo, uwekezaji n.k. Tume inaamini zoezi hili litabainisha mapungufu yaliyopo na kusaidia katika:

(i) Kutambuliwa kwa ardhi za Serikali ambazo imebainika zimekuwa katika uvamizi wa wananchi,

(ii) Kupunguza ujenzi holela, maeneo ya njia, mipaka,

(iii) kuwekea utaratibu maalum katika maeneo ya maweni, yaliyogaiwa eka tatu, magofu na sehemu za kihistoria, maeneo ya misitu na kuendeleza hifadhi zilizopo na vivutio ambavyo havijasimamiwa vyema kiuchumi.

Waandishi wa Kenya Lillian and Judah wanaeleza athari ya kutokuweka wazi mipaka ambayo ilikuwa sababu za migogoro ya matumizi ya ardhi kati ya Wilaya mpya za Tigania na Tharaka nchini Kenya, iwapo mipaka inakosekana au haipo wazi inasababisha usimamizi mbaya wa taasisi na ukosefu wa sera na sheria juu ya matumizi ya ardhi.[472]

(b)Umiliki wa Ardhi

Kushindwa kuwekwa wazi mfumo wa kisheria unaotumika haki za ardhi ni changamoto kubwa, hivyo Tume inapendekeza suala la usajili na utoaji wa hati liimarishwe, wananchi wapewe “grace period” ya kutafuta hati za umiliki ikiwemo:

(i) Wanachi kuhamasihswa kutafuta hati za ardhi kwa utaratibu maalum;
(ii) kuthibitisha haki za ardhi zilizotolewa ili ziweze kufanyiwa uhakiki;
(iii) haki za kimila au za jamii husika zilizotumika kwa muda mrefu zinapaswa kutambuliwa;
(iv) marekebisho yanapaswa kufanywa kwa wale waliopoteza haki zao za ardhi ikiwa kunyang’anywa kwao kulikuwa hakwendi kinyume na sera zilizokuwepo wakati huo;

[472] Lillian and Judith (2012) “Inter ethnic conflict in Kenya: a case of Tharaka Tigania conflict, cause effects and intervention strategies”. http://repository.must.ac.ke/handle/123456789/806

(v) Baraza la Wasuluhishi linapaswa kuundwa katika ngazi ya Wizara ili kupokea malalamiko ya wananchi ambao wana matatizo katika hati zao za umiliki;

(c) Kutokutolewa Hati Rasmi

Tume inapendekeza kwamba Wizara husika ifanye zoezi maalum la kutoa hati rasmi kwa kuanzia na maeneo ambayo hayana migogoro, maeneo ya Serikali ambayo imebainika mengi hayana hati na hayatambuliki hasa katika kisiwa cha Pemba hali inayoweza kupelekea uvamizi wa maeneo na kusababisha migogoro ya ardhi baadae.

Serikali iandae Public Notice kutambua maeneo hayo na maeneo ambayo yamependekezwa katika Mipango Miji kuweklwa kwa ajili ya huduma mbalimbali kama barabara, hospitali, skuli, wawekezaji n.k

(d) Kujengewa uwezo watendaji wa taasisi

Wizara iwajengee uwezo watendaji wa taasisi zinazosimamia ardhi ili wafahamu taratibu za sheria na sheria zilizopo, utafiti umebaini kuwa watendaji wengi wanafanya kazi kimaozea na kiuzoefu kuliko kufuata misingi ya sheria zilizopo. Aidha kuna watendaji wanaofahamu sheria na kwa makusudi hukiuka masharti ya sheria hizo na kuoneza migogoro ya ardhi.

Wakati wa utafiti huu wadau wengi wamelalamikia utendaji wa Idara na Kamisheni ya ardhi na kuonesha khofu yao ya kutokutendeka haki kutokana na baadhi ya watendaji kutokuwa waaminifu na kushiriki kuongeza migogoro iliyopo.

Utafiti umeonesha kuwa watendaji wengi wa Kamisheni ya Ardhi hawana taaluma za kutosha zinazolingana na majukumu yao wanayoyafanyia kazi. Kwa mfano katika mambo ya uhaulishaji, wengi wa wajumbe wa bodi hawana taaluma za kazi wanazozifanya za uhaulishaji kwa sababu teuzi zao hazijazingatia sifa ambazo sheria hazijazieleza.

(e) Mageuzi ya Haki ya Matumizi

Serikali ifanye mageuzi (transformation) ya ardhi ili ipange upya matumizi yake kwa zile ardhi mpya na kwa zile ardhi ambazo watu wamepewa zamani kuwe na utaratibu kwa kuzitambua.

(f) Utendaji wa Mahkama

Tume inapendekeza Mahkama ya Ardhi iimarishwe uwezo wake, muundo na utaratibu wake, utaratibu wa usuluhishi na utunzaji wa kumbukumbu. Aidha ili kuimarisha utendaji wa Mahkama ya Ardhi, Tume inapendekeza kuwekwa wazi sifa za Wazee wa Baraza (assessors), mamlaka yao katika masuala yasiyohusu sheria moja kwa moja badala ya kuwashirikisha katika maamuzi ya kisheria na yasiyo ya kisheria, na jinsi Wazee wa Baraza wanavyotakiwa kufanyakazi katika Mahkama hizo.

Tume inapendekeza kurahisishwa taratibu za Mahkama ya Ardhi ili kuharakisha mashauri na kutatua migogoro kwa njia ya upatanishi zaidi, na kwamba Matatizo ya kimaamuzi katika ya Mahkama Kuu na Mahkama ya Ardhi katika maeneo ambayo yanalenga kutoa usuluhishi yaachwe kwa Mahkama ya Ardhi.

Tume wakati wa utafiti huu ilipatiwa mfano wa kutumika Amri ya Kumuondoa mtu katika ardhi ambayo atakuwa hana mamlaka nayo ili kumaliza mgogoro

uliopo, lakini imebainika kuwa Amri hizo zinakatiwa Rufaa Mahkama Kuu na kusikilizwa au kutolewa maamuzi ya kumrudisha mlalamikaji wakati Mahakam imeshafanya tathmini na kubaini mlalamikaji kuwa hana haja ya kubaki katika eneo husika. Utata huu wa maamuzi unaongeza migogoro ya ardhi na kuibua tena migogoro ya aina hii ambayo kimsingi, maamuzi ya Mahkama ya Ardhi yanazingatia nyaraka zilizopo na taratibu zilizotumika. Inapendekezwa taratibu za uendeshaji wa mashauri chini ya Mahkama hii uangaliwe tena ili taratibu za Kimahakama ambazo hazihusiani na ADR zisitumike.

7.7 Mapendekezo ya Jumla

(a) Kufanywa utafiti maalum

Tume inapendekeza kufanyike utafiti maalum wa kuangalia matatizo ya ardhi kwa upana wake badala ya kurekebisha sheria zilizopo, pamoja na kufanywa zoezi maalum ya kuzitambua ardhi zote zilizopo.

(b) tathmini ya vyanzo vya migogoro

Tume inapendekeza vyanzo vya migogoro ya ardhi Zanzibar vifanyiwe tathmini kwa kuzingatia masuala yanayopelekea migogoro kutokea; hatua zinazochukuliwa; ushirikishwaji wa wananchi katika maeneo ya jamii, uwekezaji na maendeleo; njia bora za usuluhishi; orodha ya migogoro iliyopo Kimikoa; ili Mpango Maalum wa hatua na marekebisho yanayopendekezwa katika mifumo ya usimamizi ifahamike. Hatua hii itasaidia kupunguza kasi ya ongezeko la migogoro kwa siku za baade na kupunguza migogoro iliyopo sasa.

(c) Kufuatilia maeneo

Wizara ifuatilie maeneo yanayokatwa viwanja hivi sasa, ili Idara ya Mipango miji iwatangazie wananchi na ishiriki katika ukataji wa viwanja na kurasimisha maeneo hayo au kushauri uwepo wa maeneo ya huduma muhimu kama barabara na ameneo ya wazi.

(d) Utawala wa Sheria

Tume inapendekeza ili kuweka utawala mzuri wa sheria na kupunguza migogoro:

(i) Kuhamasisha umma juu ya taratibu za sasa za kisheria katika kusuluhisha kwa amani migogoro ya ardhi;

(ii) Serikali kuimarisha uwezo wa mifumo yote ya kisheria;

(iii) Kuchunguza urasimishaji wa jukumu la viongozi wa kijamii katika utatuzi mbadala wa migogoro na utayarishaji wa ushahidi;

(e) Mapendekezo ya Utatuzi

Katika kutatua migogoro iliyopo inapendekezwa:

(i) Kukusanywa orodha ya migogoro ya ardhi, na kufuatilia migogoro ya ardhi iliyojifichwa,

(ii) Kuchagua na kutumia njia inayofaa ya utatuzi wa migogoro (au kuianzisha) kutumia au kuanzisha chombo maalum cha kusuluhisha migogoro ya ardhi

(iii) Kukuza utawala bora wa ardhi

(f) Elimu

Wizara inayohusika na masuala ya Ardhi itoe elimu kwa jamii kuhusiana na haki na matumizi sahihi ya ardhi, taratibu za kuhaulisha, fidia, taratibu za kuomba ardhi, taratibu za usajili wa ardhi, kufungua mashauri, rufaa, utaratibu wa mirathi katika masuala ya ardhi, pamoja na sera zilizopo, sheria na kanuni za uendelezaji

ardhi, nyumba na makazi. Aidha Kamisheni ya Ardhi iandae mafunzo ya watendaji wake mara kwa mara ili waweze kutekeleza vizuri majukumu yao.

7.8 Hitimisho

Ongezeko la watu, uhaba wa ardhi, ukosefu wa alama za mipaka zinayoonekana wazi, kutojulikana kwa sheria zilizopo za ardhi na wamiliki wengi wa ardhi kuwa na tabia ya kupuuza sheria zinazoongoza umiliki, matumizi na usimamizi wa ardhi.

Utafiti umebaini kwamba hali ya migogoro ya ardhi inaonesha kwamba bila njia muhimu za kushughulikia migogoro ya ardhi, kuna hatari ya kuzidisha migogoro badala ya kupunguza. Kusuluhisha migogoro ya ardhi Zanzibar kunapaswa kuambatana na mafunzo ili wananchi wajengewe uwezo pamoja na wasimamizi wa migogoro, na pia ushiriki, ambao utaunda uaminifu kati ya wadau kabla ya kuanza kujishughulisha na mambo mazito ambayo yamesababisha migogoro.

Katika ngazi ya mtaa na maeneo mengine, ambapo migogoro mingi inahusu wananchi na Serikali yao au wawekezaji, migogoro inashughulikiwa na mamlaka za Serikali za mitaa kwa kushirikiana na Asasi za Kiraia na viongozi wa dini au wazee wa jamii, hata hivyo ushirikiano kati ya wadau umekuwa mdogo. Hakuna utaratibu unaotumiwa na wadau kushiriki kushughulikia migogoro inayohusiana na ardhi, badala yake njia hizo zimekuwa za muda mfupi. Wadau mara nyingi wamekuwa wakishiriki bila kuelezwa kwa kina utaratibu uliotumika au kupata ufafanuzi.

Kuna malalamiko ya kutokutoa taarifa ya kina kwa masheha na wananchi wakati mauziano yanapofanyika, mara nyingi wanasheria na watendaji huandaa mikataba

ya ununuzi bila kujiridhisha usahihi wa taarifa na hali ya eneo linalouzwa ikiwa halitasababisha migogoro baadae.

Sheria za ardhi zinaruhusu Serikali kuchukua ardhi kutoka kwa mmiliki wa sasa na kumpa mtu mwingine, pamoja na wawekezaji kutoka Tanzania Bara na nje ya nchi, baada ya kufuata taratibu, Sheria pia inaruhusu Serikali kuchukua vipande vya ardhi wakati wa miradi ya maendeleo au kwa mslahi ya taifa, lakini eneo hili nalo husababisha migogoro hasa wakati Serikali inaposhindwa kulipa fidia kwa jamii au kuwashauri kufikia makubaliano juu ya mchakato na mipango mengine muhimu ya uhamishaji.[473] Pamoja na ufahamu mdogo kuhusu sheria, jamii zimekuwa zikilipiza kisasi kwa hatua zilizochukuliwa na Serikali, na kisasi hiki mara nyingi kimesababisha migogoro mikubwa.

Viongozi wa dini ambao pia wana ushawishi katika siasa wana jukumu kubwa katika migogoro ya ardhi Zanzibar. Kwa upande mmoja viongozi hawa wanaweza kuongeza migogoro kupitia matamshi ya chuki ambayo wafuasi wao husikia kutoka kwao.[474] Kuna haja ya kuongeza ushirikiano kati ya wadau, hasa Serikali kwa upande mmoja na Asasi za Kiraia na vyombo vya habari kwa upande mwengine.[475]

Imebainika katika ufafiti kuwa wananchi hawaridhiki na mfumo unaotumiwa na Mahkama ya Ardhi katika utatuzi wa migogoro ya ardhi, na kuna baadhi ya migogoro inatolewa maamuzi bila uchunguzi wa kina au kufika sehemu ya tukio.

[473] see Section 19 of Zanzibar Investment Promotion and Protection 2004
[474] Tanzania International Religious Freedom Report. (2018). https://www.state.gov/wp-content/uploads/2019/05/TANZANIA-2018-INTERNATIONALRELIGIOUS-FREEDOM-REPORT.pdf
[475] BASELINE AND CONFLICT ASSESSMENT, Jenga Amani Yetu Anthony Sarota, Lead Consultant, European Community ukurasa wa 20

Utafiti huu pia umeonesha kwamba Serikali imeanzisha sheria nyingi za Ardhi kwa ajili ya kuhakikisha zinasaidia kulinda haki za wananchi kuhusiana na maswala ya ardhi, lakini utafiti huu umeonesha kwamba baadhi ya sheria hizi zinagongana katika utelelezaji wa kimajukumu na kushindwa kufikia matarajio endelevu na mfumo wa haki wa utatuzi wa migogoro ya ardhi.

Uzoefu uliopatikana wakati wa kufanya utafiti huu unajumuisha:

Taratibu za Utambuzi

Uzoefu wa Uganda, Kabla ya mchakato wa utambuzi, Sheria ya mwaka 2010 imeweka kuwepo mambo ya awali ya kuzingatiwa ili kutoa muda wa kutosha kuandaa na kupanga mpango kikamilifu na hivyo kupunguza uwezekano wa kizuizi chochote wakati wa zoezi la utatuzi. Hatua hizi zinajumuisha Mipango ya Ardhi ya Wilaya husika, kutoa taarifa muhimu katika eneo husika, kubainisha maeneo ya uwekezaji, miundombinu kuendana na mpango wa kitaifa wa maendeleo. Kwa upande wa maeneo ya pembezoni mwa miji shughuli zifuatazo zitafanyika: uhamasishaji kwa halmashauri za mitaa, wenye haki na wadau wengine, ushirikiano na kamati ya mipango ya kata/wilaya. Udhibiti wa uchunguzi utakuwa iliyoidhinishwa na Idara ya Tafiti na Ramani, Upimaji wa mipaka, Kamati za kutatua migogoro zitashirikishwa.

Kwa upande wa wajumbe wa Bodi na Kamati za Utambuzi zilzioundwa kisheria (ambazo Sheria Nam. 8 ya 1994 ya Zanzibar inazitambua) kunahitaji kufanywa mafunzo kuhusu uamuzi na mbinu za kuweka mipaka kabla ya zoezi na taratibu na kisheria katika utambuzi.

Katika utatuzi wa migogoro, sheria imetoa uwezo wa kutatua migogoro kabla ya kuanza kwa kuchukua hatua na maamuzi ya uwekaji mipaka. Hatua hizi

zinafanywa kuepuka kupeleka kesi Mahkamani na kucheleweshwa kwa shughuli za utambuzi.[476]

Kamati ya Utambuzi inatakiwa kuhakikisha wamiliki wa haki za ardhi, asili ya haki na haki za wengine zinazingatiwa, na inatakiwa kushirikisha majirani katika kuweka alama kwenye mpaka.

Ushughulikiaji wa Migogoro inayohusiana na uamuzi inatarajiwa kwamba mabishano madogo na makubwa yanaweza kutokea wakati wa mchakato wa utambuzi. Migogoro midogo inaweza kujumuisha kutokubaliana juu ya mstari wa mpaka, nani anapaswa kujumuishwa kwenye cheti cha umiliki, barabara au haki nyengine zozote za wahusika wengine. Kamati inashughulikia migogoro midogo na ile mikubwa inawasilishwa katika taratibu za Mahkama. Kwa wale wanaokubaliana kumaliza mmgogoro uliojitokeza lazima wasaini fomu maalum ya makubaliano.

Utaratibu wa taratibu za maamuzi ya ardhi umewekwa katika Kanuni maalum,[477] Kamati za Ardhi za Maeneo ni muhimu na zimeundwa kusikiliza na kuamua madai ya maslahi katika ardhi kwa kuzingatia sheria na haki na wakati wa kutoa maamuzi, zinaweza kusikiliza ushahidi, ambao vinginevyo haungekubalika katika Mahakama ya Sheria, kuita mashahidi au kutummia ushahidi uliomo katika nyaraka au taarifa yoyote rasmi au iliyotolewa katika dai jengine lolote.

Utatuzi wa migogoro

---

[476] The Republic of Uganda Ministry of Lands, Housing and Urban Development Systematic Land Adjudication and Certification Operations Manual, June 2015 inapatikana https://mlhud.go.ug/wp-content/uploads/2013/08/Operational-Manual.pdf

[477]Kanuni Nam. 21 ya Ardhi ya mwaka 2004, ambayo inatumika kwa maombi chini ya vifungu vya 5, 6, 7, 9, 11, 28 na 33 vya Sheria ya Ardhi

Katika utatuaji migogoro, ushushaji wa madaraka yanasaidia katika usimamizi wa migogoro, kutokana na ukweli kwamba migogoro ya ardhi mara nyingi hujumuisha sehemu kubwa ya kesi rasmi. Nchini Ghana kwa mfano, kuna mrundikano wa kesi za ardhi 26,000 zilizopo mahakamani kwa sasa, baadhi ambazo zimesimama kwa miongo kadhaa na chache zikiwa hazina na matarajio yoyote ya kumalizwa mapema.[478] Hali hii imeripotiwa Lesotho na Kenya.[479]

MAREJEO

VITABU

Ayeetey, E., Ayee, J.R.A., Ninsin, K.A., & Tsikata, D. (2007) "The Politics of Land Tenure Reform in Ghana: From the Crown Lands Bill to the Land Administration Project." Institute of Statistical, Social and Economic Research, ISSER. University of Ghana, Technical Publisher

Babette (2008) "Wehrmann land Conflicts a practical guide to dealing with land disputes" eschborn, Deutsche Gesellschaft für

[478] The World Bank & MLF (Ministry of Land and Forestry) (2003) "Ghana Land Administration Project". Final Draft Document April 2003

[479] Alden Wily, L. (2001a) "Making Progress – Slowly. New Attention to Women's Rights in Natural Resource Law Reform in Africa. In Strengthening the economic condition and role of women in agricultural and rural development by revisiting the legal environment: Proceedings, Centre for Technical Cooperation in Agriculture," The Hague

Boserup, E. (1965) “The Conditions of Agricultural Growth: The Economics of Agrarian Change Under Population Pressure,” London, Allen and Unwin

Humle, d. and Marshall Murphree (ed.) ‘African Wildlife and Livelihoods’. James Currey. Oxford

Biraro, M., Bennett, R. and C. Lemmen (2015) “Accelerated Land Administration Updates, in Advances in Responsible Land Administration.” CRC Press,

Behailu, D. (2015b) “Large-Scale Land Acquisitions in Ethiopia: Towards Attracting Foreign Direct Investment.” Journal of Land Administration in Eastern Africa, 3, 279-295.

Beyene, Atakile (2004) “Land Tenure and its Challenges to Agricultural Development: A Case Study of a Smallholder-Farming System in Tigray, Ethiopia” in Seyoum Alemayehu et al. (eds.), Proceedings of the First International Conference on the Ethiopian Economy, Vol. II, Addis Ababa: Ethiopian Economic Association (EEA).

Bogale, Ayalneh & Benedikt Korf (2007) “To Share or not to Share? Scarcity, (Non-) Violence and Resource Access in Somali Region, Ethiopia”, Journal of Development Studies 43 (4), 743-765.

Bogale, Ayalneh, Mohammed Taeb & Mitsugi Endo (2006), “Land ownership and conflicts over the use of resources: Implications for household vulnerability in eastern Ethiopia”, Ecological Economics 58 (1), 134- 14

Bumet, W. (2000) “Culture, Practice and Law: Women's Access to Land in Rwanda. Kigali:” Rwandan Initiative for Sustainable Development (RISD).

Bruce, W. J. et al. (1994). “After the derg: An Assessment of Rural Land Tenure Issue in Ethiopia” Addis Ababa: Institute of Development, Research and Land Tenure Center

Condliffe P. (1991) “Conflict Management: a practical guide,” Collingwood, Victoria, TAFE Publications, RMIT Ltd

Crocombe R (1987) “Land Tenure in the Pacific,” University of the South Pacific, Suva.
Deere, Carmen Diana and Magdalena Leon (2003) “The gender asset gap: land in Latin America.” World Development

DePaul College of Law, (1962) “Condominium: An Introduction to the Horizontal Property System”, 11 DePaul L. Rev. 319

Fitzpatrick, D. and Monson, R. (2009) “Balancing Rights and Norms: Property Programming in East Timor, the Solomon Islands and Bougainville” In Leckie, S. (ed) Housing, Land, and Property Rights in Post-Conflict United Nations and Other Peace Operations, Cambridge University Press

Glazier, Jack (1985) “Land and the Uses of Tradition among the Mbeere of Kenya.” Lanham: University Press of America.

Gluckman, Max (1965) “The Ideas in Barotse Jurisprudence. New Haven:” Yale University Press.

Jandt F.E amd P. Pedersen (1996), “Culturally Contextual Models for Creative Conflict Management” in in Jandt F.E na P. Pedersen (eds), Constructive Conflict Management Asia-Pasific Cases, California: Sage Publications

Joireman, Sandra (2000) “Property Rights and Political Development in Ethiopia and Eritrea”, Oxford:

Hugh Laracy (ed) Ples Blong Iumi: (1989) “Solomon Islands, the Past Four Thousand Years” (Institute of Pacific Studies, University of the South Pacific, 121, 123. 37.

Lasaqa, I. (1984) “The Fijian People Before and After Independence,” Maryborough: Australian National University Press, Dominion Press-Hedges

Lutz, W, and F.L Toth. (eds) (1991) “Popilation, Economy, and Environment in Mauritius. CP-91-1.” Laxenburg, Austria: International Institute for Applied Systems Analysis.

Norfolk, Simon and Tanner, Chris, (2007) “‘Improving Land Tenure Security for the Rural Poor – Mozambique Case Study”, FAO, Rome,

Ortega, R.: Tierra, (1996) “Recursos Naturales y Derechos Indígenas en la Costa Atlántica de Nicaragua.” Unpublished document of the World Bank,

Rodman, M. (1995) “Breathing Spaces: Customary Land Tenure in Vanuatu” in Ward, R. G. & E. Kingdom (ed.) Land, Custom, and Practice in the South Pacific, U.K.: Cambridge University Press

Wehrmann, B. (2008) “Land conflicts a practical guide to dealing with land disputes” Deu. Tsche Gesellschaftfür Technische Zusammenar be it (GTZ) Eschborn, Germany.

MAKALA NA JARIDA

Abdon Rwegasira (2012) "Land as a Human Right: A history of land law and practice in Tanzania"

Ailey Kaiser Hughes and Amanda Richardson (2014) "Land Dispute Assessment Report Findings from Nyagatare and Kayonza Districts," Promoting Peace Project Eastern Province March 2014

Arvin Halkhoree (6 July 2019) "A digital land registry: The example of Mauritius"

Arvin Halkhore, Real Estate and Construction from Mauritius, 31 July 2019

A review of the causes of land use conflicts between farmers and pastoralists in Tanzania….article July 2019

Bakar, S. Hassan (2017) "Delays in Disposal of Land Cases in Zanzibar Land Tribunals: Causes And Remedies," The Essay submitted in partial fulfilment of the requirements for the award of Masters of Laws, University of Dar-es-Salaam, July 2017.

Benjaminsen, T. A. and C. Lund (2003) "Formalisation and Informalisation of Land and Water Rights in Africa:" Frank Cass. London.

Binswanger, H.P., Deininger, K. and G. Feder (1995) "Power, Distortions and Reform in Agricultural Land Markets in J. Berman and T.N. Srinivasan (ed.) 'Handbook of Development Economics' Vol. 3B, Amsterdam, North-Holland

Bury, Jeffrey. 2005. Mining mountains: neoliberalism, land tenure, livelihoods, and the new Peruvian mining industry in Cajamarca. Environment and Planning, 37: 221-239

Christian Lund, Rie Odgaard and Espen Sjaastad, Land Rights and Land Conflicts in Africa: A review of issues and experiences, Danish Institute For International Studies,

Claudia Williamson and Carrie Kerekes, 2011) "Securing Private Property: Formal Versus Informal Institutions" (54 Journal of Law and Economics, University of Chicago 559,

David R. Mares, "Deterrence Bargaining in the Ecuador-Peru Enduring Rivalry:

Dinh, H.L., & Lin, S.M. (2014) "CO2 emissions, energy consumption, economic growth and FDI in Vietnam" Managing Global transitions, 12(3): 219-232.

Douglas C. Harris (Summer 2011) "Condominium and the City: The Rise of Property in Vancouver**,** Law & Social Inquiry," Vol. 36, No. 3 pp. 694-726

Flavian Muhula Masore (2011) "Analysis of Land Use Conflict in Zanzibar. A Participatory Aproach," Feb 2011.

Franco, Oscar. (2006) "Opportunity in the Land of Conflict: mining Peasants and Changing attitudes in Northern Peru." Tropical Resources Bulletin, 25 (Spring):88–93

Gabriel Marcella, War and Peace in the Amazon: Strategic Implications for the United States and Latin America of the 1995 Ecuador-Peru War (Carlisle, Pa.: Strategic Studies Institute, November 24, 1995)

Goodale, M.R.G.; Sky, P.K. A comparative study of land tenure, property boundaries, and dispute resolution: Case studies from Bolivia and Norway. J. Rural Stud. 2001, 17, 183–200

Goldman, Helle (1994) "Swahili Identity in Rural Pemba, Zanzibar (Tanzania)." [Unpublished dissertation], New York University

Gray L.& M. Keavan (1999), 'Diminished Access, Diverted Exclusion: Women and Land Tenure in Sub-Saharan Africa', African Studies Review 42 (2), 15-39.

Gyamera, E.A., Duncan, E.E.A., Kuma, J.S.Y., & Arko-Adjei, A. (2016) "Land conflicts in Ghana, causes, effects, and resolution. 4th UMaT Biennial International Mining and Mineral Conference." Ghana. August 3-6, 2016. UMaT Auditorium, University of Mines and Technology, Tarkwa, Ghana.

Hagmann, Tobias (2006) "Ethiopian Political Culture Strikes Back: A Rejoinder to J. Abbink", African Affairs 105, 605-612

Hikmany, A. (2006) "Tenth Anniversary of the Zanzibar Land Tribunal: The Rise and fall." A paper presented at Zanzibar to commemorate the establishment of the land Tribunals, 2006

Hikmany, A & Syed Abdul Kader, S & Othman, A. (2015) "Legal Issues of Land Acquisition in Zanzibar".

Jemma, Hussein (2001), 'The Debate over Rural Land Tenure Policy Options in Ethiopia: Review of the Post-1991 Contending Views', Ethiopian Journal of Development Research 23 (2).

Jonathen Fraenkel (2004) "The Manipulation of Custom: from Uprising to Intervention" in the Solomon Islands Pandanus Books, Sydney

Juul, K. and C. Lund (eds.) (2002) “Negotiating Property in Africa.” Heinemann. Portsmouth.

Keresi R. Fonmanu, Lisa Ting, Ian P. Williamson “DISPUTE RESOLUTION FOR Department of Geomatics The University of Melbourne Victoria 3010
Lloyd, D.T. (1982) “Land Policy in Fiji, Occasional Paper No. 14,” London: Department of Land Economy, University of Cambridge

Kariuki, S.M., (2005). Can negotiated land reforms deliver? Acase of kenjas south africas and Zimbambwe`s Land reform policy debates.

Khampuis, Charis (2012). “Foreign Mining, Law and the Privatization of Property: A case study from Peru” 3:2 Journal of Human Rights and the Environment 217-253.- Khampuis 2012

Kinsey, B. H. (1999) “Land Reform, Growth and Equity: Emerging Evidence from Zimbabwe’s Resettlement Programme”. Journal of Development Studies, Vol. 2, 173-196.

Kyem, P. A. K. (2006) “Finding a common ground in multi-party land use conflicts using PGIS: lessons from Ghana.” Participatory Learning and Action

Larson G. , Steimenov G. (1982) “Land Information Systems and Land Control in Zanzibar, Department of Real Estate Planning” The Royal Institute of Technology, Sweden

LHRC (legal and Human Rights center) LEAT (Lawyer’s Environment Action Team) LRRRI (Land Rights Research And Resource Institute) (2008). “The price of malfunctioning land management in Tanzania: a fact finding report on dispute between pastoralist and peasant in kilosa District”.

Lastarria-Cornhiel, Susanna and Grenville Barnes (1999) “Formalizing informality: the praedial registration system in Peru.” LTC Research Paper 131. University of Wisconsin-Madison Land Tenure System.

Magigi, W.; Drescher, A.W. (2010) “The dynamics of land use change and tenure systems in Sub-Saharan Africa cities; learning from Himo community protest, conflict and interest in urban planning practice in Tanzania.” Habitat Int.

Middleton (1961) “Land Tenure in Zanzibar. London: Her Majesty's Sta- tionary Office

Maganga, P.F. Odgaard R., and Sjaastad (2002) “Who is Indigenous? Contested Identities and Resource Conflicts in Morogoro Region, Tanzania”. In Derman, B., R.

Mann, C., & Jeanneaux, P. (2009) “Two approaches for understanding land-use conflict to improve rural planning and management.” Journal of Rural and Community Development (JRCD), 4(1)

Mark Boafo-Anang, Emmanuel Offei AKROFI2, Forster Junior SHITSI (2021) “Land Disputes and Conflicting Land-Court Judgement in Ghana Perspectives of Regulatory Stakeholders,” African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences ISSN: 2657-2664, Vol.4 Issue 3 (May 2021)

McCall, M. K. (2003) “Seeking good governance in participatory-GIS: a review of processes and governance dimensions in applying GIS to participatory spatial planning” Habitat International

Middleton John (1961) “Land Tenure in Zanzibar. London:” Her Majesty's Stationary Office

Mohamed, M., & Ventura, S. (2000) “Use of geomatics for mapping and documenting indigenous tenure systems” Society and Natural Resources.

Mostert, E. (1998) “A framework for conflict resolution;” Water International, 23(4), 206-215.

Mwangira, A.M. (2003) “Conflict between farmers and pastoralist in selected villages of kilosa district:” Dissertation for advanced diploma in regional planning IRDP Dodoma.

Nabwire, B. B., & Nyabenge, M. (2006) “Community resource mapping in Sustainable Natural Resource Management:” A case study of SW Uganda. EJISDC, 25(4)

Neumann, R. P. (2000) “Primitive Ideas: Protected Area Buffer Zones and the Politics of Land in Africa in Broch-Due and Richard A. Schroeder (ed.) ‘Producing Nature and Poverty in Africa” ,Nordiska Afrikainstitutet, Uppsala.

Obert, Nobert, (2020) “Land Dispute Courts in Tanzania: A Critical Examination of Pecuniary Jurisdiction of the Ward Tribunals,” Mzumbe University

Porokw, E. T. (2001) “Village laid Act No 5 1999 and the rights of land ownership among the pastoralist” in the book “Fukoto la Mgogoro wa Maeneo na Hatua ya Wazalishaji wWadogowadogo Tanzania” ecoprint Limited Dar es salaam. Tanzania.

Ruttan, V. and Y. Hayami (1984) “Toward a Theory of Induced Institutional Innovation”. Journal of Development Studies, Vol. 20, 203-223.

Rakai, M. and I.P.Williamson (1995) "Implementing LIS/GIS from a Customary Land Tenure Perspective - The Fiji Experience", The Australian Surveyor, [40] (2): 112-121.

Rakai, M. (1993) Fiji "Incorporating Customary Land Tenure into a Land Information System." Department of Surveying and Land Information, The University of Melbourne. Master of Surveying Science thesis

Rebecca Monson (the World Bank) (2010) "Women, State Law and Land in Peri-Urban Settlements on Guadalcanal, Solomon Island", April 2010 the World Bank Volume 4 | Issue 3 JUSTICE, POOR for the Poor

Richard Mbunda (2016) "Land Conflicts in Tanzania. Causes and Solutions," Feb 2016.

Rose, M.; Suffling, R. (2001) "Alternative dispute resolution and the protection of natural areas in Ontario, Canada." Landsc. Urban Plan.

Saarikoski, H.; Raitio, K.; Barry, J. (2013) "Understanding successful conflict resolution: Policy regime changes and new interactive arenas in the Great Bear Rainforest." Land Use Policy 2013, 32, 271–280

Salim Rashid Abdulla (2006) "Institutional Developments in Land Administration in Zanzibar" Shaping the Change XXIII FIG Congress Munich, Germany, October 8-13, 2006

Shipton, Parker (1989a) "How Private Property Emerges in Africa - Directed and Undirected Land Tenure Reforms in Densely Settled Areas South of the Sahara." Boston, Harvard University (HIID & Dept. of Anthropology).

Steven R. Ratner, (1996) "Drawing a Better Line: Uti Possedetis and the Borders of New States," American Journal of International Law, 90, No. 4 590–624.

Shivji, I.G. (1994) "A Legal Quagmire: Tanzania's regulation of land Tenure" (Establishment of Villages Act, 1992), Pastoral Land Tenure Series No.5, IIED

Singer Shambie (1996) "An Investigation of Land Tenure in Zanzibar. Shamba Land Author(s):" Source: Anthropos, 1996, Anthropos 91.1996: 457-471
Solomon Girma and Temesgen Solomon, (2019) "Legislative Based Analysis on the Implementation of Rural Land Laws in Oromia Region" 10 Beijing Law Review 822, 806-828.

Tanner (2001), (2001) "The reform and implementation of land policy in Mozambique – a case study of FAO support", FAO, *Land reform*, No 2.

Temesgen Solomon Wabelo, (2020) "Approaches to Rural Land Dispute Resolution Mechanisms in the Ethiopian Rural Land Legislations: Regional States Based Analysis", 16/2 Law, Environment and Development Journal (2020), p. 93.

Torhonen, M. (1998) "A thousand and one nights of land tenure: The past, present and future of land tenure in Zanzibar:" The Royal Institution of Chartered Surveyors, London

Toulmin, Camilla & Julian Quan (2000) "{Evolving Land Rights, Policy and Tenure in Africa" London, IIED/Natural Resources Institute.

The United States Agency for International Development (USAID) under the Human Rights Support Mechanism (HRSM). (2020) "Pathways and Institutions for Resolving Land Disputes in Mogadishu, The Expanding Access to Justice Program in Somali" (EAJ)

UN Habitat, Global Land Tool Network, "Land and Conflict:, A Handbook for Humanitarians:" September 2009,

Upreti, B. R. (2004) "Resource conflicts and Conflict Resolution in Nepal. Mountain Research and Development

Walker, G. B., & Daniels, S. E. (1997) "Foundation of natural resource conflict; Conflict theory and public policy." In Conflict Management and Public Participation in Land Management. In B.Solberg & S. Miina (Eds.). Joensuu, Finland: European Forest Institute.

Williamson, I. (1982) "The Cadastral Survey Requirements of Developing Countries in the Pacific Region - with particular reference to Fiji", Survey Review [26] (206): 355-366.)

RIPOTI /MIKUTANO

Brehoni, E., Nangoro,B and Sakafu, A. (2001) "A Study on Conflict between Pastoralis and Farming Communities in Kilombero District, Morogoro, Tanzania." Report for Ireland Aid

Crook, R., Affou, S., Hammond, D., Vanga, A.F., & Owusu-Yeboah, M. (2005). "The Law, Legal Institutions and the Protection of Land Rights in Ghana and Côte d'Ivoire: Developing a More Effective and Equitable System" IDA Research Report, Institute of Development Studies, Brighton, England.

Designing Strategies around Military Weakness," Security Studies 6, no. 2 (Winter 1996/97): 99

Gebremedhin, B., & Nega, B. (2005) "Land and Land Policy in Ethiopia in the Eyes of Ethiopian Farmers: An Empirical

Final country report of the LDN Target Setting ProgrammeRepublic of Mauritius, June 2018

FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) (2009) "Towards Improved Land Governance." Land Tenure Working Paper 11, by David Palmer et al. in Collaboration with Clarissa Augustinus, Paul Munro-Faure, Mika-Petteri Törhönen, Anni Arial, Rome.

Gray Sir John (1956) "Report on the Inquiry into Claims to Certain Land at or near Ngezi, Vitongoji, in the Mudiria of Chake Chake, in the District of Pemba. Zanzibar" The Government Printer

Gyamera, E.A., Duncan, E.E.A., Kuma, J.S.Y., & Arko-Adjei, A. (2016) "Land conflicts in Ghana, causes, effects, and resolution." 4th UMAT Biennial International Mining and Mineral Conference. Ghana. August 3-6, 2016. UMAT Auditorium, University of Mines and Technology, Tarkwa, Ghana.

Hailu, Z. (2016). "Land Governance Assessment Framework Implementation in Ethiopia." Country Report, World Bank.

Hotuba ya Maoni ya Kamati ya Ardhi na Mawasiliano ya Baraza la Wawakilishi, Kuhusu Makadirio ya Mapato na Matumizi ya Wizara ya Ardhi, Nyumba, Maji na Nishati kwa Mwaka wa Fedha 2020/2021, Changamoto Mahkama ya Ardhi,

Howells, L.J. (1960) "A Report on the possibilities Cadastral Survey with an Accompanying Settlement of Rights to Land within Zanzibar Protectorate," Internal Report 2) Land Relations in Unpublished Report, Department of Lands, Zanzibar

Hobben, A. (2002) "Ethiopian Land Tenure Revisited: Continuity, Change and Contradictions." In Workneh et al. (Eds.), Current Issue Issues on Land Tenure in Ethiopia: Access, Food Production and Natural Resource Management, Proceedings on the Workshop on Current Issues on Land Tenure in Ethiopia. Addis Ababa: Institute of Development Research, Addis Ababa University

Huffer, E (ed) Land and women: the matrilineal factor: the cases of the Republic of Marshall Islands, Solomon Islands and Vanuatu, Pacific Islands Forum Secretariat

Investigation." In Proceedings of the Second International Conference on the Ethiopian Economy (Vol. 2). Addis Ababa: Ethiopian Economic Association

Kariuki, J. W.: (2005) "The Impacts of Land Conflicts on Women's Livelihoods: The Case of Nakuru District, Kenya." Unpublished Master's Thesis at the Centre of Land Management and Land Tenure, Technische Universität München.

Margaret A. Rugadya1 (2009) "Escalating Land Conflicts in Uganda: A review of evidence from recent studies and surveys" for the International Republican Institute (IRI) (Funder) And the Uganda Round Table Foundation (Implementer)

Muhamad Hamdu Haji "The Threats of Land Resources Management Due to Increasing Rapid Population Growth in Zanzibar," International Journal of Academic Management Science Research (IJAMSR) ISSN: 2000-001X Vol. 3 Issue 4, April – 2019,

Musahara, Hennan and Chris Huggins (2004) "Land Reform, Land Scarcity, and Post Conflict Reconstruction: A Case Study of Rwanda." Paper presented to the Conference on "Land Tenure and Conflict in Africa: Prevention, Mitigation, Reconstruction", ACTS, Nairobi, 9-10 December 2004.
Inadequate Land Laws Slow Work on Aluta, Solomon Times Online, 6 July2007, accessed 12 May 2010. 79

Linde, A. van der, & Naylor, R. (1999) "Building Sustainable Peace: Conflict, Conciliation and Civil Society in Northern Ghana." Oxfam Working Paper.

Lund, Christian (1997) "Land tenure disputes and state, community and local law in Burkina Faso". IIED Dryland Networks Programme Issue Paper no. 70.

Mattee, A. Z, and Shem, M. (2006) "A review of current policies and laws that touch on pastoralism in Tanzania." IIED Issue Paper No 140.

Nielsen, N.E. and Høgh-Jensen, H. (2005) "Soil fertility evaluation of farmer's fields in semi-arid Tanzania and Malawi," In Høgh-Jensen. H. (ed.): 'Pigeonpea-based Cropping Systems for Smallholder Farmer's Livelihood." Workshop Proceedings. KVL Copenhagen. Denmark

Odgaard, R. (1999) "Fathers, Daughters and Sons in the Scramble for Women's Land Rights: The Case of the Hehe and Sangu Peoples of South West Tanzania." Paper presented at SASA International Conference, Copenhagen, Denmark

Polterovich, V., Popou, V., & Tonis, A. (2010) "Resource abundance: A curse or blessing?" DESA Working Paper, 92. ST/ESA/2010/DWP/93.

Ripoti ya Kamati Teule ya Baraza la Wawakilishi Kuhusu Migogoro ya Ardhi, 2013.

RNRA. (2012) “Land Administration System: Land Administration Procedures” Published by the Ministry of Natural Resources, Kigali – Rwanda

Scoones, I. (1998) “Sustainable Rural Livelihoods: A Framework for Analysis.” IDS Working Paper No. 72; Brighton, Institute of Development Studies.

Tripp, A.M. (2004) “The politics of women's rights and cultural diversity in Uganda.” Paper part of UNRISD's work for the Beijing +5 review: Gender justice, development and rights: Substantiating rights in a disabling environment

United Nations Interagency Framework Team for Preventive Action (UNIFTPA) (2005). “Toolkit and Guidance for Preventing and Managing Land and Natural Resources Conflict”

United Nations Human Settlements Programme, UN-Habitat, (2018) “Land and Conflict Lessons from the Field on Conflict Sensitive Land Governance and Peace Building.” Securing Land and Property Rights For All

UN ECE (United Nations Economic Commission for Europe) (1996) “Land administration guidelines with special reference to countries in transition.” United Nations. New York and Geneva, United Nations

Vinod Agarwal and Bolaji Owasanoye, (2011) “Alternative Dispute Resolution Methods” (United Nations Institute for Training and Research 2001)

WORLD BANK REPORT: (2006b) Republic of Peru environmental sustainability: a key to poverty reduction in Peru. Country environmental analysis. Volume 2: Full Report. Washington DC: World Bank

Yamano, T., & Deininger, K. (2006) “Land conflict in Kenya: cause, impacts, and resolutions.” FASID Discussion Paper (The World Bank, December, 2005)

SHERIA

SERA

Sera ya Ardhi ya mwaka 2018

Sera ya Utawala Bora ya mwaka 2011

Sera ya Misitu ya mwaka 1999

Sera ya Maji ya mwaka 2004

Sera ya Kilimo ya mwaka 2002

Sera ya Utalii ya mwaka 2017

Sera ya Uendeshaji ya Benki ya Dunia (OP / BP 4.12)

SHERIA

ZANZIBAR

Katiba ya Zanzibar ya mwaka 1984

Sheria ya Upatikanaji/Utwaaji wa Ardhi sura ya 95 ya mwaka 1909.

Sheria ya Uchukuaji Ardhi (Tathmini ya Fidia) ya mwaka 1949

Sheria ya Fukwe Na. 105 ya mwaka 1956

Sheria ya Upimaji Nam. 9 ya mwaka 1990;

Sheria ya Kumtambua na Kumthibitisha Mwenye Haki ya Kumiliki Matumizi ya Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1990;

Sheria ya Usajili wa Ardhi Nam. 10 ya mwaka 1990;

Sheria ya Matumizi ya Ardhi Nam. 12 ya mwaka 1992;

Sheria ya Baraza (Mahkama) ya Ardhi Nam. 7 ya mwaka 1994;

Sheria ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 8 ya mwaka 1994;

Sheria ya Kondominio Nam. 10 ya mwaka 2010;

Sheria ya Usajili Wathamini Nam. 5 ya mwaka 2015;

Sheria ya Kamisheni ya Ardhi Nam. 6 ya mwaka 2015.

Sheria ya ZIPA Nam. 14 ya mwaka 2018,

Sheria ya Maji Nam. 4 ya mwaka 2006

Sheria ya Mafuta na Gesi (The Oil And Gas (Upstream) Act) Nam. 6 ya mwaka 2016

Sheria ya Mazingira Nam. 3 ya mwaka 2015

Sheria ya misitu Nam. 10 ya mwaka 1996

Sheria ya Barabara Nam. 7 ya mwaka 2003

KANUNI

Kanuni za Kudhibiti Ardhi Nam. 38 ya mwaka 2015;

Kanuni za Kodi ya Ardhi Nam. 50 ya mwaka 2007;

Kanuni za Bodi ya Upimaji Nam. 58 ya mwaka 2007;

Kanuni ya Upimaji Nam. 60 ya mwaka 2007;

Kanuni ya Uhaulishaji Ardhi Nam. 70 ya mwaka 2011;

Kanuni za Ada za Usajili Ardhi Nam. 159 ya mwaka 2015;

Kanuni za Kudhibiti Matumizi ya Ardhi kwa ajili ya Uwekezaji nam. 87 ya mwaka 2006

Kanuni ya Malipo ya Ufunguaji Madai katika Mahkama ya Ardhi Nam. 80 ya mwaka 2016;

Kanuni ya Udhibiti wa Matumizi ya Ardhi kwa Wawekezaji Nam. 48 ya mwaka 2006;

Kanuni ya Baraza la Ardhi Nam. 24 ya mwaka 2006;

TANZANIA BARA

Katiba ya Jamuhuri ya Muungano wa Tanzania ya mwaka 1977

Land Acquisition Act (Cap 118)

Land Act (Cap 113 Nam. 4 ya mwaka 1999,

Land Registration Act (Cap 334)

Land Survey Act (Cap 324)

Land Use P;lanning Nam. 6 ya mwaka 2007

Law of Limitation Act Nam. 20 ya mwaka 1971 (Cap 89)

Unit Titles Act Nam. 16 ya mwaka 2008,

Urban Planning Act Nam. 8 ya mwaka 2007

The Courts (Land Disputes Settlements) Act, 2002

The Freehold Titles (Conversion) and Government Leases Act (Cap 393)

The Land Acquisition Act (Cap 118)

The Land Disputes Courts Act (Cap 216)

The Land Registration Act (Cap 334)

The Rural Farmlands (Acquisition and Regrant) Act (Cap 22)

The Urban Leaseholds (Acquisition and Regrant) Act (Cap 62)

The Village Land Act Nam. 5 ya mwaka 1999 (Cap 114)

Valuation and Valuers Registration Act Nam. 7 ya mwaka 2016

The Ward Tribunals Act (Cap 206)

Sheria ya Leseni ya Tanzania Bara 324 y7a mwaka 1997

SHERIA ZA NCHI MBALIMBALI

RWANDA

RWANDA

Katiba ya Jamhuri ya Rwanda ya 04/06/2003

Sheria ya Ardhi Nam. 43 ya mwaka 2013

Amri Namba 001 ya mwaka 2008

Sheria ya Urithi The *Law* No. 22/*1999*

Amri nyengine ni Amri Nam. 002 ya mwaka 2008

Organic Law No 31/2006

Amri ya Upimaji Ardhi ya mwaka 1912

Amri ya Kutengwa kwa Ardhi ya mwaka 1935

Amri Kuu N° 032-2008 (Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda)

MALDIEVES

Sheria ya Ardhi Namba 1 ya mwaka 2002 Maldieves

SOLOMON

Land and Titles Act Cap 133

Sheria ya Mila ya Ardhi ya Kumbukumbu (Cap 132)

Local Courts Act Cap 19

TRINIDAD AND TOBAGO

State Land (Regularization of Tenure) Act- C. 57:01

Town and Country Planning Act- C 35:01

Valuation of Land Act- C 58:03

Land Law and Conveyancing Act- Cap 56:01(No. 20/81)

Condominiums Act- No. 23/81

The Registration of Titles to Land Act"- No. 16/2000

Land Acquisition Act- Cap. 58:01

Land Surveyors Act- No. 33/96

The Land Adjudication Act- Act No. 14 of 2000

The Land Tribunal Act- No. 9 /2018

Sheria ya Upimaji ya Trinidad na Tobago ya mwaka 2016

FIJI

Agricultural Landlord and Tenant Act" (Cap 270)

Sheria ya Dhamana ya Ardhi Asilia "Native Land Trust Act" (Cap 134) (NLTA)

PERU

Law on indigenous communities and agrarian development of the forest and forest border regions [Peru]] [1978] Nam. 22175 ya mwaka 1978-

GOP Peasant Communities *Law 24656,* Nam. 24656 ya 1987

Amri ya Sheria Nam.1202 ya mwaka 2015

Amri ya Kisheria Nam. 653 ya mwaka 1991

ETHIOPIA

Katiba ya Shirikisho la Jamhuri ya Kidemokrasia ya Ethiopia (FDRE)1995-

Tangazo La Shirikisho la Utawala wa Ardhi Vijijini Nam. 89/1997-

Ardhi Vijijini na Matumizi Nam. 456/2005

Tangazo la Fidia, Proc. Nam. 455/2005

Malipo ya Fidia na Uhamisho wa Watu Waliohamishwa Makazi Tangazo Namba 1161/2019

Mpango wa Usajili wa Ardhi Vijijini- Tangazo la Utawala wa Ardhi Vijijini na 456/2005

MAURITIUS

Sheria ya Utambuzi ya Mauritius sura ya 8 ya mwaka 2013

Removal of Sand Act PL4/479

The Land Acquisition Act (Act 54 of 1973)

The State Lands Act- RL 2/183 1982

(Crown Lands Act -RL 21183-21 March 1874)

The Cadastrial Survey Act ya mwaka 2011

The Land Surveyors Act Nam. 22 ya mwaka 2011

The Removal of Sand Act -PL4/479

The Town and Country Planning Act Nam. 6 of 1954

Sheria ya Utambuzi ya Mauritius sura ya 8 ya mwaka 2013

The Agricultural Landlord and Tenant Act. Cap. 270

KENYA

The Government Lands Act Chapter 280

The Land Act, 2012 No. 6 Of 2012

The Community Land Act No. 27 of 2016

The National Land Commission Act No 5 of 2012

Land Registration Act, 2012

Land Adjudication Act (Cap. 284)

Land Consolidation Act (Cap. 283)
Land Control Act (Cap. 302)", "Survey Act (Cap. 299)
Land Registration Act, No. 3 of 2012
The Land Act No 6 of 2012
rusts of Land Act (Cap. 290)
Valuation Rating Act (Cap. 233)
Valuers Act (Cap. 532)

UGANDA

Katiba ya Uganda ya mwaka 1995
The Land Act, Cap 227 of 2010
The Land Acquisition Act, Cap 226
The Registration of Titles Act, Cap 230
The Survey Act, Cap 232

MSUMBIJI

Sheria ya Ardhi Nam. 19 ya mwaka 1997, Lei de Terras, Lei No 19/1997

NCHI NYENGINE

Land Act No 8 of 2010 Lesotho
Communal Land Reform Act 2002 (Act No. 5 of 2002) Namibia
Lands Act 1995 (No. 29 of 1995 Zambia
Tribal Land Act 1968 (32:02) Botswana
Customary Land Act 19/2016 Malawi
Land Proclamation 58/1994 Eritrea
Rural Land Code 1993 Niger

MIKATABA YA KIMATAIFA

UNITED NATIONS. 1948. Universal Declaration of Human Rights. General Assembly, resolution 217 A (III), Paris, 10 December. Available at: http://www.un.org/en/documents/udhr/

International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination. General Assembly, resolution 2106 (XX), 21 December. Available at: http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx

UN 1979. The Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women. General Assembly, resolution 34/180, 18 December. Available at: http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/

1994b. Human Rights Committee (HRC). General Comment No. 23: the rights of minorities (Art. 27), UN Doc. CCPR/C/21/Rev.1/Add.5. Available at: http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/0/fb7fb12c2fb8bb21c12563ed004df111

INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION. 1989. Convention No. 169 on the Rights of Indigenous and Tribal Peoples. Geneva, 76th ILC session, 27 Junho. Available at: http://www.ilo.org/indigenous/Conventions/no169/lang–en/index.htm

AFRICAN COMISSION ON HUMAN AND PEOPLES' RIGHTS. 2003. Protocol to the African Charter on Human and Peoples' Rights. Available at: http://www.achpr.org/instruments/women-protocol/

Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards of 1958

Convention on settlement of investment disputes between states and Nationals of other states of 1965

Multilateral Investment Guarantee Agency of 1985, https://www.miga.org/sites/default/files/archive/Documents/MIGA%20Convention%20February%202016.pdf

Treaty for establishment of the East African Community: https://www.eacj.org/?page_id=33

WEBSITES

https://mlhud.go.ug/wp-content/uploads/2013/08/Operational-Manual.pdf

https://www.state.gov/wp-content/uploads/2019/05/TANZANIA-2018-INTERNATIONALRELIGIOUS-FREEDOM-REPORT.pdf

www.researchgate.net/publication/333203188

https://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/customary-law/traditional-authorities-and-customary-institutions/en/?country_iso3=RWA

http://www.minirena.gov.rw/IMG/pdf/Water_and__Sanitation_Policy.pdf

http://www.nlc.gov.rw/index.php?option=com_jdownloads&Itemid=&task=finish&cid=45&catid=20&lang=en

www.rnra.rw

http://rnra.rw/fileadmin/fileadmin/user_upload/documents/LAS_Manual.pdf

http://usaidlandtenure.net/usaidltprproducts/country-profiles/rwanda

https://www.shareweb.ch/site/Agriculture-and-Food-Security/focusareas/Documents/land_f2f_2016_country_study_mozambique_2p.pdf

https://www.dlapiper.com/en/us/insights/publications/2019/07/real-estate-gazette-35/a-digital-land-registry-the-example-of-mauritius/

https://knowledge.unccd.int/sites/default/files/ldn_targets/Mauritius%20LDN%20TSP%20Country%20Report.pdf

http://www.lead-journal.org/content/a1606.pdf

http://www.landcoalition.org/cpl-blog/?p=1322

https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2016/09/USAID_Land_Tenure_Peru_Country_Profile.pdf

http://www.sli.unimelb.edu.au/research/publications/IPW_online_thesis.htm

http://www.solomon.emb.gov.au/invest_1.html

https://www.dfat.gov.au/sites/default/files/MLW_VolumeTwo_CaseStudy

http://dpa.bellschool.anu.edu.au/sites/default/files/publications/attachments/2017-01/building_a_pathway_report_web_version_complete_low_bandwidth_rev1.pdf

https://www.asil.org/ILIB/itlos-allows-mauritius-maldives-bounday-dispute-proceed

Arron N. Honniball

https://www.ejiltalk.org/pandemics-procedure-and-participation-hybrid-hearings-in-the-mauritius-maldives-maritime-boundary-dispute/

https://www.ohchr.org/documents/publications/land_hr-standardsapplications.pdf

https://www.zanzibarassembly.go.tz/files/documents/chairpersons/All/1591697821.pdf

Zanzibar Urban Services Project : additional financing - World ...
https://ewsdata.rightsindevelopment.org › files› d...

https://www.jstor.org/stable/40464501

https://www.usaid.gov/sites/default/files/documents/1860/Access-to-land-rights-in-Somalia-research-report-March-20.pdf

https://www.adaptation-fund.org/wp-content/uploads/2020/01/FULL-PROPOSAL-ZANZIBAR-PROJECT.pdf

https://www.fcgkenya.co.ke/projects/sustainable-management-of-land-and-environment-in-zanzibar-smole-phase-ii

https://philarchive.org/archive/HAJTTO

https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2006/papers/ts22/ts22_02_abdulla_0289.pdf .

https://www.fig.net › pub › ts22_02_abdulla_0289

https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2006/papers/ts22/ts22_02_abdulla_0289.pdf