

Utwaaaji wa Ardhi na Vilivyoendelezwa kwa Maslahi ya Umma

Na Ali Hamad-Wakili wa Serikali

Utwaaaji wa ardhi ni uwezo wa Serikali kuchukua haki binafsi katika ardhi kwa maslahi ya umma.

Sheria za Zanzibar zinatambua fursa kwa wananchi kumiliki ardhi kwa mtu ambaye ana haki au ya maslahi ya haki ya umiliki binafsi.

Makala hii inaeleza kuhusu taratibu za ulipaji fidia kwa wananchi pale haki yake ya matumizi ya ardhi inapochukuliwa na Serikali. Miongoni mwa taratibu hizo za ulipaji fidia zimeelezwa katika Katiba, Sera na Sheria zifuatazo:

Katiba ya Zanzibar ya 1984: Katiba imeeleza kuwa mali ya mtu yeyote isichukuliwe kwa nguvu bila ya kulipa maslahi au haki yoyote inayotokana na mali hiyo bila ya kutimizwa masharti yaliyoelezwa na Katiba.

Masharti hayo ya Katiba yanajumuisha, kuwe na umuhimu wa kuchukuliwa kwa mali hiyo (mfano ulinzi, usalama, afya na upangaji wa mji), kulipa fidia kwa thamani ya soko iliyo haki, na kuwe kuna umuhimu mkubwa sana wa kuchukuliwa mali hiyo.

Sera ya Taifa ya Ardhi ya Zanzibar 2018: Sera ya Ardhi inatambua ardhi kuwa ina thamani, kiasi ya kuwekwa msingi wa ardhi hiyo kulipwa fidia stahiki na sahihi, ikiwa Serikali inataka kuitwaa ardhi kwa maslahi ya umma.

Sheria ya Umiliki wa Ardhi Nambari 12 ya 1992: Kwa ujumla wake, Sheria hii imekataza mtu kukatishwa haki ya umiliki wake wa ardhi, isipokuwa Waziri anaweza kusitisha haki yoyote ya umiliki kwa misingi ya maslahi ya taifa na kwa kulipa fidia.

Ingawa katika masuala yanayohusiana na umiliki wa ardhi katika Sheria hii, ardhi itakayochukuliwa au kukatishwa matumizi yake na Serikali kwa maslahi ya kitaifa, hayatalipwa kwa thamani ya soko isipokuwa kwa kile kilichoendelezwa juu ya ardhi ndio kitakacholipwa kwa thamani, kama ambavyo itaamuliwa wakati ambao amri ya ukatishaji wa matumizi hayo itakapotolewa.

Lakini kwa umiliki ambao unafuata sheria nyengine, kama vile sheria ya Uhaulishaji Mali Sura ya 150 (1917), Sheria ya Utwaaaji Ardhi Sura 95 (1909), Sheria ya Utwaaaji Ardhi na Ukokotoaji Fidia Sura ya 96 (1949), inapaswa kulipwa kwa thamani halisi ya ardhi na kilichoendelezwa.

Sheria ya Utwaaaji Ardhi Sura 95 (1909) , ingawa Sheria hii imepitwa na muda, haijafutwa na kwa kiasi kikubwa haitekelezwi, lakini ni muhimu kwani imeeleza kwa upana sana juu ya utwaaaji wa ardhi.

Kwa namna yoyote itakayohitajika katika eneo lolote la ardhi kutumiwa na Serikali kwa maslahi ya umma ni vyema utaratibu wa kutwaa ardhi hiyo ufuatwe.

Taratibu hizo zinajumuisha utoaji wa taarifa kwa uwazi kabisa, ushirikishwaji wa wananchi, upimaji wa ardhi, uwekaji wa mipaka na alama katika eneo linalohitajika.

Sheria ya Utwaaji Ardhi na Ukokotoaji Fidia Sura ya 96 (1949): Kama ilivyo kwa Sheria ya Utwaaji Ardhi, Sheria hii nayo imebaki kuwa haitekelezwi kwa kiasi kikubwa kutokana na kupitwa na muda.

Hata hivyo, Sheria hii haijafutwa na ni vizuri kuitolea maelezo kwani imeweka utaratibu wa namna ya kutoa maamuzi ya kiwango cha fidia kinacholipwa kwa ajili ya ardhi inayochukuliwa kwa maslahi ya umma.

Malipo hayo yatafanywa kwa kuwekwa mazingatio ya thamani ya ardhi (market value for land). Fidia inajumuisha pia thamani ya malipo ya hasara yoyote iliyojitokeza katika ardhi wakati wa kutwaa, mazingira yatakayomlazimu mtu kubadilisha makaazi yake, au hasara yoyote ambayo itaonekanwa kwa nia njema mtu kuhitajika kulipwa faida ya ardhi kutokana na kuchukuliwa umiliki wake, pamoja na kuzingatia kiwango cha malipo ya ziada ya asilimia kumi na tano (15%).

Kwa kuzingatia misingi hiyo ya Kisera, Kikatiba na Kisheria, ni dhahiri kuwa utwaaji wa ardhi Zanzibar unapaswa kuwa mchakato wa wazi unaozingatia ushirikishwaji wa dhati wa wananchi na haki ya mmiliki kupata fidia kamili.

Utekelezaji huo utasaidia kulinda haki za raia, kuchochea maendeleo yenye usawa, na kupunguza au kuondoa kabisa migogoro isiyo ya lazima baina ya wananchi na Serikali.

Aidha, ni vyema wananchi wafahamu kuwa wakati Serikali inapotwaa ardhi inafanya hivyo kwa maslahi ya taifa. Kwa mfano miradi ya kimaendeleo inayoendelea kwa sasa nchini ikiwemo miundombinu ya barabara, hospitali, viwanja vya ndege na skuli inathibitisha dhamira ya dhati ya jambo hilo.