

Kijarida Kuhusu

FIDIA KATIKA ARDHI



Kimeandaliwa na:

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu

© LHRC

Septemba, 2013

Yaliyomo

SHUKURANI.....	iv
UTAMBULISHO WA KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU.....	iv
MAONO.....	iv
TAMKO LA LENGU MAHUSUSI.....	v
LENGO KUU.....	v
DIBAJI.....	iv
1. FIDIA YA ARDHI NI NINI?.....	1
2. NANI ANAWEZA KUDAI FIDIA:.....	1
3. MISINGI YA UKADIRIAJI:.....	1
4. KODI YA UPANGAJI:.....	2
4.1 Kupoteza Faida.....	2
4.2 Posho ya Usumbufu.....	2
4.3 Posho ya Usafiri.....	3
4.4 Ardhi Isiyokaliwa.....	3
4.5 Riba.....	3
5. KUPEWA TAARIFA YA KUDAI FIDIA:.....	4
6. MADAI YA FIDIA:.....	4
6.1 Msaada wa Kutayarisha Madai ya Fidia..	4
6.2 Kukubali Madai ya Fidia.....	4
6.3 Usuluhishi Kuhusu Madai ya Fidia.....	5
7. AINA ZA FIDIA:.....	6

SHUKURANI

Tunatoa shukurani kwa wanasheria wetu na wale wa kujitolea katika uandaaji wa vijarida hivi. Pia tunawashukuru kwa dhati wale wote walioshiriki kwenye kukirejea kijitabu hiki ili kuandaa toleo hili la tatu hususan Wakili Harold Sungusia, Wakili Fulgence Massawe, Wakili Jeremiah Mtobesya, Bw. Rodrick Maro na Bw. Evans Sichalwe, pamoja na wafanyakazi wote wa Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu.

UTAMBULISHO WA KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu ni shirika binafsi la kujitolea na la hiari ambalo si la kisiasa wala kibiashara. Kituo kimeandikishwa na kusajiliwa kwa mujibu wa sheria za Tanzania mnamo Septemba, 1995. Kabla ya kusajiliwa kama chombo huru, Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu kilikuwa ni mradi wa haki za binadamu wa Mfuko wa Kuendeleza Elimu ya Sheria Tanzania (TANLET). Makao makuu ya Kituo ni Dar es Salaam na Arusha kuna ofisi ndogo.

MAONO

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu kina tamani jamii yenye haki na usawa.

TAMKO LA LENGU MAHUSUSI

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu ni shirika lisilo la kiserikali wala kibiashara linalojibidisha kukuza uwezo wa jamii ili iweze kukuza, kuendeleza na kulinda haki za binadamu na utawala bora nchini Tanzania.

LENGU KUU

Lengu kuu la Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu ni kukuza uelewa wa sheria na haki za binadamu kwa jamii kwa ujumla na hasa wale wanajamii ambao kwa sababu moja au nyingine wameachwa nyuma. Uelewa utakuzwa kwa njia ya elimu ya uraia na msaada wa sheria.

DIBAJI

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu kina azma ya kusaidia jamii ya watanzania kuwa na uwezo wa kufahamu sheria za nchi pamoja na kufahamu haki zao ili kuzilinda na kuzitetea pamoja na kuheshimu haki za wengine ili hatimaye tuwe na jamii yenye utamaduni wa kuheshimu haki za binadamu pamoja na nchi inayoheshimu utawala wa sheria.

Tunafahamu kuwa kwa raia wa kawaida si rahisi kuzifahamu sheria zetu zote, na hata baadhi tu ya sheria zinazomgusa kutokana na mfumo tulio nao, ambao hautoi nafasi kwa watu wote kujua sheria. Hali hii inasababisha watu wengi kujikuta katika matatizo ya kisheria ambayo yangeweza kuepukika kama angejua sheria. Ndio maana basi Kituo kimeamua kutoa machapisho haya na mengine, kwa lengo la kutoa msaada wa kisheria kwa raia.

Huu ni usaidizi kisheria unaotoa maelezo mafupi na ya msingi ya kisheria ili kukusaidia ndugu msomaji uweze kupata ufumbuzi au maelekezo ya tatizo linalokusibu. Ni lengo letu kuwa, katika vijitabu hivi tunatoa usaidizi wa moja kwa moja kwako wewe pale utakapokuwa na tatizo au mmoja wa ndugu au jamaa zako wanapopata matatizo ya namna hii.

Tunachokuomba ni wewe kusoma kwa makini; na pale suala lako linapokwenda mbali zaidi ya maelezo haya, basi utafute msaada wa kisheria au uende kwa mwanasheria aliye karibu na wewe ili aweze kukusaidia. Tunaamini utapata usaidizi huu kiurahisi zaidi na maelezo yaliyomo humu yatakusaidia kwa karibu. Umalizapo, tafadhali umsaidie na mwenzako kupata usaidizi huu.

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu

1. FIDIA YA ARDHI NI NINI?

Fidia ardhi ni stahili ile mwenye ardhi anayostahili kulipwa pale ardhi yake inapotwaliwa iwe kwa matumizi ya serikali, mtu binafsi au matumizi ya aina nyingine yoyote ile.

2. NANI ANAWEZA KUDAI FIDIA:

Mmiliki ndiye mwenye haki ya kudai fidia. Mmiliki anaweza kuwa mtu binafsi, kampuni, shirika la aina lolote lile.

Pia katika sheria ya ardhi ya kijiji ya mwaka 1999 fidia inaweza kulipwa kwa Halmashauri ya Kijiji kwa niaba ya wanakijiji waliopoteza ardhi ya pamoja ya kijiji, mali na mafao kutokana na ardhi ya pamoja ya kijiji; Mwanakijiji yeyote anayekalia ardhi iliyohawilishwa au ardhi yenye madhara chini ya hakimiliki ya kimila, bila kujali kama hakimiliki hiyo imesajiliwa au la.

3. MISINGI YA UKADIRIAJI:

Msingi wa kukadiria thamani ya ardhi yoyote na uboreshaji usiohamishika kwa ajili ya ulipaji wa fidia chini ya Sheria ni thamani ya ardhi hiyo katika soko. Thamani ya ardhi katika soko inayoihusu ardhi yoyote na uboreshaji usiohamishika kutumia kigezo cha mlinganisho wa mauzo hali halisi ya karibuni ya ardhi au mali kama hiyo au kwa kutumia kigezo cha mapato au gharama ya kufidia endapo ardhi au mali ni ya aina yake ambayo haiwezi kuuzwa.

Kila makadirio ya thamani ya ardhi na ya uboreshaji usiohamishika kwa malengo ya Sheria hii lazima yafanywe na mthamini aliyehitimu.

Kila makadirio ya thamani ya ardhi na uboreshaji usiohamishika kwa ajili ya kulipa fidia itakayolipwa na Serikali Kuu au Serikali za Mitaa lazima yathibitishwe na Mthamini Mkuu wa Serikali au mwakilishi wake.

Fidia katika ardhi inajumuisha nini?

Fidia kwa kupoteza maslahi yoyote kwenye ardhi itajumuisha thamani ya uboreshaji usiohamishika, posho ya usumbufu, posho ya usafiri, posho ya upangaji na kupoteza faida.

4. KODI YA UPANGAJI:

Kodi ya pango katika soko kwa jengo itakadiriwa na kuzidishwa mara miezi thelathini na sita (36) ili kupata posho ya upangaji itakayolipwa.

4.1 Kupoteza Faida

Faida halisi kwa mwezi kwa biashara inayoendeshwa kwenye ardhi itakadiriwa na kuzidishwa mara miezi thelathini na sita (36) ili kufikia kiwango cha malipo ya faida inayopotea.

4.2 Posho ya Usumbufu

Posho ya usumbufu itakadiriwa kwa kuzidisha thamani ya ardhi mara wastani wa asilimia ya riba inayotolewa na Benki za Kibiashara kwa akiba ya muda maalum ya miezi kumi na miwili (12) wakati wa kupoteza ardhi.

4.3 Posho ya Usafiri

Posho ya usafiri itakuwa gharama halisi ya kusafirisha tani kumi na mbili (12) za mizigo kwa reli au barabara (kutegemea njia ya gharama nafuu) hadi umbali usiozidi kilomita ishirini (20) kutoka mahali pa kuondoshwa.

4.4 Ardhi Isiyokaliwa

Posho za usafiri, upangaji na kupoteza faida hazitalipwa kwa ardhi isiyokaliwa wakati maslahi katika ardhi yanapotezwa.

4.5 Riba

- (a) Riba za usafiri, upangaji na kupoteza faida kuu au mamlaka ya Serikali ya Mtaa pale tu ambapo malipo ya fidia hayakulipwa kwa wakati.
- (b) Kwa ajili ya ukadiriaji wa riba kwenye fidia inayotakiwa “kulipwa kwa wakati” maana yake ni kulipa fidia katika kipindi cha miezi sita baada ya ardhi inayohusika kutwaliwa au hakimiliki kubatilishwa.
- (c) Endapo kiwango cha fidia hakilipwi miezi sita (6) baada ya ardhi kutwaliwa au hatimiliki kubatilishwa riba italipwa kwa wastani wa asilimia ya riba anayolipwa na Benki za kibiashara kwenye akiba za muda maalum hadi fidia itakapolipwa.

5. KUPEWA TAARIFA YA KUDAI FIDIA:

Chini ya sheria ya ardhi ya vijiji, Kamishna atatoa taarifa, kwa fomu iliyoko katika Jedwali la Kwanza, kwa Halmashauri ya Kijiji na watu wote wanaokalia ardhi kwa hakimiliki ya kimila au hakimiliki isiyo asili kwenye eneo la ardhi linalohusika na taarifa ya kuhawilisha ardhi ya kijiji au, kwa kadiri itakavyokuwa, taarifa ya kutangaza ardhi yenye madhara katika Halmashauri ya Kijiji na watu wote waliotajwa katika kanuni hii walete madai yao ya fidia.

6. MADAI YA FIDIA:

Madai ya fidia yatawasilishwa kwa fomu maalum katika kipindi kisichopungua siku sitini baada ya kupokelewa taarifa ya kutwaliwa kwa ardhi.

6.1 Msaada wa Kutayarisha Madai ya Fidia

Kwa mujibu wa sheria ya ardhi ya vijiji Afisa Mteule, kutokana na ombi la Afisa wa Kijiji ambacho ardhi yake imetolewa taarifa ya kutwaliwa au kutangazwa yenye madhara atalazimika kusaidia kijiji hicho na watu wanaokalia maeneo ambayo yametolewa matangazo namna ya kuandaa na kuwasilisha madai ya fidia.

6.2 Kukubali Madai ya Fidia

- Kamishna, katika kipindi kisichozidi siku tisini kutoka tarehe madai yalipowasilishwa, ataamua ama ayakubali au ayakatae maombi hayo au sehemu yake.

- Endapo Kamishna atakubali madai yoyote ya fidia yaliyowasilishwa kulingana na kanuni, basi atatoa taarifa kwa Waziri.
- Katika kipindi kisichopungua siku ishirini na moja tangu Waziri kupokea taarifa, Kamishna atafanya utaratibu wa kumwezesha mdai alipwe fidia.

6.3 Usuluhishi Kuhusu Madai ya Fidia

- Endapo Kamishna ataamua kutokubali madai ya fidia iwapo mdai na Kamishna wataafikiana, madai hayo yanaweza kurejeshwa kwa mtu atakayeteuliwa na Waziri kuwa msuluhishi wa suala hilo;
- Endapo msuluhishi atafaulu kupatanisha pande husika, atampelekea Waziri taarifa ya upatanisho huo, na Kamishna katika kipindi cha siku ishirini na moja tangu Waziri apokee taarifa kutoka kwa msuluhishi, atafanya utaratibu wa kumwezesha mdai alipwe fidia;
- Endapo msuluhishi, baada ya siku zizizopungua tisini za majadiliano kati ya pande husika, atashindwa kuzisaidia kufikia makubaliano katika suala la madai ya fidia au endapo pande zote husika au upande mmoja wapo hautaki kupeleka suala la madai kwa msuluhishi, basi suala hilo litapelekwa kwenye Mahakama yenye mamlaka.

7. AINA ZA FIDIA:

Fidia kwa mujibu wa sheria yaweza kutolewa kwa namna au mojawapo ya namna zifuatazo:–

- (a) ardhi inayofanana kwa ubora, ukubwa na uwezo wa kuzalisha kama ardhi iliyopotea;
- (b) jengo linalofanana kwa ubora, ukubwa na matumizi kama jengo lililopotea;
- (c) mimea na miche;
- (d) fursa ya kutumia mali za jumuiya;
- (e) kiasi cha fedha sawa na thamani ya uboreshaji usiohamishika wa ardhi iliyohawilishwa au ardhi iliyotangazwa kuwa ardhi yenye madhara, au malipo ya fidia kwa kupunguza eneo la ardhi ama kwa upotevu au uharibifu wa ardhi ambayo inaweza kutumika kuzalisha, au malipo kwa ajili ya usumbufu uliosababishwa na uhawilishaji wa ardhi au ardhi kutangazwa kuwa ardhi yenye madhara;
- (f) kupewa mara kwa mara nafaka na vyakula vingine mbalimbali kwa kipindi kitakachowekwa;
- (g) namna nyingine za fidia zinazoweza kukubalika kati ya mdai na Kamishna.

Muhimu

Fidia ya ardhi katika kijarida hiki ni kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi ya Vijiji ya mwaka 1999 lakini misingi hii ya fidia pia ndio inayotawala katika Sheria ya Ardhi ya mwaka 1999.