



طرز سکونت غیر پلانی در شهر کابل

سبب سرچشمهء منازعات در بخش تصرف زمین شهری چه است؟

منازعات رسمی در شهر کابل متعدد میباشد، با آنهم تعداد منازعات به پیمانہ نی که توقع می‌رود، متعدد نیست. اکثریت منازعات وابسته به جایداد هایست که ارزشهای شان بلند میباشد، و این ارزش آنهاست که مسئله منازعه را نمای مهم و جدی میدهد نه حجم آنها. ولی امکانات منازعه باقی میماند، که ناشی از عدم مصونیت دایمی و هراس از تخریب نمودن بخش های بزرگ و وسیع منازل خودسر میگردد که 2.44 میلیون مردم به آن مواجه میگردند. گرچه، عدم مصونیت متفاوت میباشد، یعنی متکی به نوع سند ایست که یک باشند داراست. باشندگان ساحات غیر پلانی دارای قباله های عرفی میباشند، که بعضی شان از بی توجه نی دولت استفاده نموده و چنین قباله هایی را بدست آورده اند. باشندگان که بالای زمین های غضب شده (غیرقانونی) زیست دارند، اکثریت نفوس شهر را تشکیل میدهد که آنها هیچگونه سند ملکیت بدست ندارند، و باید جایداد هایشان مصادره گردند. امکانات منازعات، از حکومت داری ضعیف در تخصیص و لغو نمودن طرح ساختمانها و اپارتمانهای دولتی بوجود میآید. دولت باید از ستراتیژی تنظیم شده جهت رسیدگی به مسئله عدم مصونیت حقوق مالکیت باشندگان غیرقانونی شهر کابل، با سر آغاز از آنانیکه بالای زمین های غیر پلانی زیست دارند، حمایت نماید. همچنان، باید هردو میکانیسم، رسمی و غیررسمی حل منازعات، (پالیسی 4 و 5 این مجموعه دیده شود) جهت بعهده گرفتن امکانات منازعات که ناشی از تصرف زمین میباشد، تقویت گردد.

1

منازعات ملکیت های رسمی و زمین های شخصی

زمینه و میزان

منازعات ملکیت های قانونی به نفع ثروتمندان است. هر قدر ارزش جایداد بلند باشد، به همان اندازه مورد اشتغال غیرقانونی قرار میگیرند. ازینرو، اکثر منازعات وابسته به جایدادهایست که قیمت گزاف دارند، و این قیمت است که مسئله منازعه را نمای مهم و جدی میدهد نه حجم آن. همچنان منازعات بالای جایدادهای قانونی غیر منقول در مناطق بزرگتر، خانه ها و جایدادها که ملکیت افرادی که دارای درآمد کم و متوسط میباشند، موجود است. و اما این مسئله عمدتاً بین اعضای فامیلیا بمیان آمده که مربوط به حدود اربعه و یا سایر موضوعات مشابه میباشد. حل این مسائل عموماً بین خانواده و یا در حیطة نی انجمن های غیر رسمی صورت میگیرد.

محکمه خاص منازعات زمین یک میکانیسم است که بمنظور رسیدگی به منازعات جایداد ها به سر زمین های شخصی که در نتیجه بازگشت مهاجرین

از سال 2001 بدینسو، منازعات ملکیت های قانونی در کابل بیشمار بوده است، ولی نه به آن پیمانہ نی که انتظار می‌رود. چندین هزار منازعه جهت حل و فصل، رسماً به ادارات دولتی ارائه گردیده است یعنی شمار خیلی های کم در یک شهر تقریباً 3 میلیون نفوسی. اکثریت این منازعات در رابطه به زمین های شخصی در ساحات پلانی میباشد. هشتاد و شش فیصد تمام این قضایا که توسط کونسل مهاجرین ناروی در کابل میانجی گری میگردد، زمین های شخصی را دربر میگیرد که 69% آن در ساحات که در آنجا خدمات عرضه میگردد، میباشد.

و بیجاشده گان داخلی به شهر کابل (برای مباحثات مزید میتوانید نوت پالیسی 4 این موضوع را ملاحظه فرمائید)، بمیان آمده، ایجاد گردیده است.

انواع و انگیزه های منازعات جایدادهای قانونی وابسته به زمین های شخصی

منازعات گوناگونی که بر سر زمین های شخصی بوجود میآید، اکثراً ناشی از کشمکش بالای سند ملکیت، فساد اداری و جعل اسناد جایدادها، بالترتیب، توسط بخشی از اراکین دولتی و اشخاص غیردولتی، میباشد.

الف) منازعات بالای مالکیت جایدادها

بحث بالای اکثر زمین ها شخصی از منازعه بالای مالکیت جایدادها بوجود میآید. این مسئله مخصوصاً بالای مهاجرین تاثیر بسزای دارد و ازینکه تعداد زیاد مهاجرین دوباره به افغانستان برمیگردند احتمالاً تعداد این منازعات بیشتر خواهدند گردید. یاد داشت های بازگشت داوطلبانه مهاجرین که توسط دفتر ملل متحد در امور مهاجرین (UNHCR) جمع آوری شده، نشان میدهد که 39% مهاجرین که قبلاً در بازگشت به افغانستان کمک شده بودند (86,270 فامیل) صاحب خانه و زمین بودند. برای چنین فامیل ها معمولی ترین طرح منازعات پیدا کردن خانه ها، اپارتمانها، یا تعمیرات شان میباشد که بدست اشخاص دیگر، که از نگاه تعریف مالک به درجه سوم و یا بلندتر از آن میرسند، قرار دارد. در حقیقت، 69% تمامی قضایای جایدادها در محکمه خاص منازعات زمین (جدول 1) و 71% این مسائلی را که توسط شورای مهاجرین ناروی در کابل میانجی گری یا

حل و فصل میگردند، تصاحبات غیرقانونی تشکیل میدهد، که دعوی مالکیت جایداد اشغال کننده میباشد. با اینکه، این فقط ربع از تمام قضایای جایدادها را بشکل عمومی نشان میدهد (جدول 2). جایدادهای گرانبها اکثراً مورد اشغال غیرقانونی قرار میگیرند، انتقال بعدی توسط هردو افراد دولتی و شخصی، و منازعات احتمالی به سر مالکیت جایداد صورت میگیرد.

در منازعات رسمی بالای جایدادهای شخصی، منازعه کننده گان اکثراً اشخاص ثروتمند میباشند و جایداد های تحت بحث اکثراً خانه ها، اپارتمانها، دوکانهها، باغها و مزرعه های شهری و نیمه شهری میباشد.

اشغال غیرقانونی و سایر منازعات وابسته به مالکیت، محدود به اشخاص ناشناس به یکدیگر نمیباشد. منازعات داخلی بین فامیلها نیز معمول است، که از جمله 36% قضایای شورای مهاجرین ناروی را با 29% قضایای میراثی و حق الشفعه در محاکم بطور عمومی به شمارش میگیرد. (جدول های 1 و 2 را مشاهده نماید).

جدول 2: در افغانستان مارچ 2003 – مارچ 2004		
انواع منازعات	%	شماره
وراثت جایدادها (مسئله مالکیت)	25.8	2,499
اشغال غیرقانونی (مسئله مالکیت)	24	2,332
خرید و فروش زمین (مسئله مالکیت)	19.6	1,898
مزرعه حقوق آب (آبیاری)	7.1	690
کرایه و گرو	5.6	541
خانه ها/فروش تعمیرات و خریداری ها (پروسه)	4.4	431
حق شفعه (حقوق خریداری پیش از دیگران)	3.5	341
سپردن دارائی	3.2	313
وراثت (جایدادهای قابل حرکت و غیر قابل حرکت)	3	279
توقیف بالای زمین ها	2.1	207
پیش پرداخت ها در مقابل خرید و فروش	0.9	85
منازعات بالای مرز	0.7	66
مجموع	100	9,682

منبع: از الدین ویلی (Alden Wily) 2004b، مبنی بر معلومات تهیه شده ستره محکمه، کابل جون 2004

جدول 1: قضایای جایداد محکمه خاص منازعات زمین (کلیه شاخص ها) مارچ 2003 – مارچ 2004		
انواع منازعاتها	شماره	%
منازعات مالکیت بالای خرید و فروش	88	5
منازعات مالکیت از طریق جعل سازی اسناد یا سایر تقلب کاری و حيله گری	448	26
اشغال غیرقانونی (منازعات مالکیت جایداد توسط اشغال کننده)	1,175	69
مجموع	1,711	100

منبع: بعد از الدن ویلی (Alden Wily) 2004b، مبنی بر معلومات تهیه شده توسط محکمه خاص منازعات زمین، دسمبر 2004. یادداشت: اکثر این مسائل مربوط به شهر و محوطه کابل میگردد.

ب) موضوعات اداری در رابطه به تصرف زمین

موضوعات اداری و تخلفات حق جویی، هسته‌ی مرکزی بسیاری از منازعات ملکیت های قانونی را تشکیل می‌دهد. قضات محکمه خاص منازعات زمین بسیاری از قضایای را راپور داده اند که خویشاوندان و اشخاص دیگر اسناد و هویت را به اصطلاح جعلی ترتیب داده اند.

مدعیان، ادعا نموده اند که آنها از بازگشته گان، وارثین مالکین غایب یا اشخاص مرحوم، یا وکیل مالکین غایب اند و ادعا میکنند که آنها وکلات نامه هم دارند. بنظر میرسد که پولیس، شاروالی و اراکین وزارتخانه ها در چنین مسائل یا بصورت مستقیم و یا با اتکا به فساد اداری و ارتشاً که اسناد جعلی میدارند، دست دارند. این مسئله در اطلاعات

تصرفات باشندگان غیر پلانی و سایر مسائل مربوطه دولت، در ارتباط میباشد.

2

منازعات وابسته به خانه های خودسر

تمام باشندگان غیرقانونی در شهر کابل با مسئله عدم مصونیت مالکیت مواجه بوده و در حالت هراس از بولدوزر زنده گی بسر میبرند. اگرچه، پیشامد آنها، مطابق وضعیت قانونی آنها منحصاً جابجا شده گان غیر پلانی تفاوت میکند.

گذشته از امکانات منازعات که ناشی از وضعیت غیرقانونی آنها میباشد، ارتباط متقابل و منازعات شخصی بالای حقوق راه ها و سایر موضوعات مشابه، نیز در ساحات غیرپلانی فراوان میباشد.

خانه های خودسر و عدم مصونیت مالکیت

الف) هراس از بلدوزر

هشتاد فیصد نفوس کابل (2.44 میلیون) آنانیکه در ساحات غیر پلانی و غیر قانونی، به اعمار یا خریداری منازل پرداخته اند، در واقع بگونه های مختلف، به تخطی از قانون میپردازند؛ بنابراین این مسائل میتوانند مسئله اخراج آنها را پیش بکشد. پالیسی حقیقی تنظیم زمین، مخصوصاً از سال 2003 میلادی بدینسو، بمیان آمده و ساحات غیر پلانی که تحت ماستر پلان قرار گرفته اند قبلاً منحصاً ساحات موجود برای احیای مجدد قبول گردیده اند (یادداشت پالیسی 1 این مجموعه را ملاحظه فرمائید). قدرتمندان نیز اکثراً ساحات خارج از ماستر پلان ساحات رهائشی را نادیده گرفته اند. باوجود گرایش تنظیم در محیط تنظیم ناشده فعلی، مقامات دولتی میتوانند توسط استفاده از طرز العمل های که از لحاظ فنون، قانونی اما غیر عادلانه میباشد، ساحات را تخلیه نمایند. بهترین مثال در اینجا تخریب منازل ساحه شیرپور است که بالای زمین دولتی در سال 2003 صورت گرفته است. قانونی سازی منازل خودسر در شهر کابل مطابق به معیار هایکه در یادداشت پالیسی 1 این مجموعه خاطر نشان گردید، عبارت از طرز تعهد ایست که به مسئله نگرانی از بیم تخلیه و تخریب خانه های خودسر، رسیدگی مینماید.

ب) منازعات مالکیت

در حالیکه تمام باشندگان غیرقانونی با مسئله عدم مصونیت مالکیت روبرو هستند، باشندگان که

جدول 3: مدعی ها در منازعات میانجی گری شده توسط شورای مهاجرین ناروی	
طبقه (کتگوری)	%
قضایا مربوط به غضب زمین	13
قضایا مربوط مباحثه همراه با اراکین دولت، اشخاص حزب های سیاسی، یا قاضی های محکمه	16
قضایا منتسب به فساد، مثلاً دست داشتن در رشوه توسط شاروالی یا محکمه	7
قضایا در نتیجه اخراج پول توسط شاروالی برای پروژه های انکشافی	13
میهم/مخلوط/موکل دوباره برنگشته یا قضایا ختم نشده	15
کدام کارمندی درگیر نیست: قضایا دو حزب شخصی یا اعضای فامیل را درگیر میکند	36
مجموع	100

منبع: از بیل و ایسر (Beall & Esser) 2005، مبنی بر معلومات تهیه شده از شورای مهاجرین ناروی برای سال 2004

شورای مهاجرین ناروی بروی اسناد و دلایل به اثبات رسیده است که نشان دهنده یک بر پنج کلیه موضوعاتیکه راپور داده شده، میباشد و حاکی از این است که اراکین دولتی در فساد اداری نا محسوس و در عین حال قابل ملاحظه نیدخل میباشد. (جدول 3 را مشاهده نماید.)

علیرغم بعضی از منازعات نسبتاً قانونی، میزان اهمیت خانه های خودسر در شهر کابل، امکانات برای منازعات مهمه بالای جایداد ها در شهر کابل بیشمار است و عمدتاً با مسئله عدم مصونیت

بدبختانه، غصب زمین نیز بسوی امکانات منازعات بین اعضای اسبق و جدید منطقه سوق گردیده است. کسانی که برخلاف ساختمانهای خود سر، بشمول بزرگان، وکلای گذر، پولیس ناحیه و اراکین شاروالی اعتراضاتی داشتند، اکثراً یا با تهدید و یا از طریق دادن رشوه، خاموش گردانیده اند. میکانیزم حل منازعات اجتماعی، به انتخاب قابل استماع بمنظور مسلط شدن بر چنین منازعات اشاره مینماید. (یادداشت پالیسی نمبر-4- این مجموعه را مشاهده نماید).

منازعات داخل اجتماع

در تمام گذر هایکه از سال 1978، و مخصوصاً از سال 2001 بدینسو خانه های خودسر افزایش یافته است، اکثریت منازعات بالای مسائل معمولی نسبت به حقوق مالکیت بوده است. موضوعات وابسته به فامیلها در خانه های خودسر فراوان میباشد، مثلاً، یک خانه به حریم خانه دیگر تجاوز مینماید، پیاده روها در اثر ریختن کثافات تخریب گردیده اند، و برف یک محوطه پاک شده و به محوطه دیگر تجمع نموده است؛ درحالیکه چنین موضوعات کوچک و پیش پا افتاده، سبب منازعات و جدال های جدی گردیده است. وکلای گذر وانجمن های محلی مساجد منطقه، نقش بسیار مهم را در حل چنین منازعات بازی میکنند، هرگاه به آنها مراجعه شود. چنین میکانیزم های حل منازعات اجتماعی باید تقویت گردند. (یادداشت پالیسی -4- این مجموعه را مشاهده نمایید).

3

منازعات وابسته به زمین های توزیع شده از طرف دولت

کوچکتر اما در عین حال عامل عمده منازعات از مسائل اداری که ناشی از تخصیص قبلی زمین به طور ناشاسیته و یا به خویشاوندان و اقارب میباشد، سرچشمه میگیرد. از جمله تخمیناً 15,000 اپارتمان در مکروریانها مثال زنده اینگونه منازعات را تشکیل میدهد.

الف) تخصیص زمین توسط شاروالی

بر مبنای تاریخ، یکی از صلاحیت ها و مسئولیتهای شاروالی کابل همین بوده که ملکیت های شخصی را به قیمت مارکیت آزاد استملاک نموده و آنها را

بالای زمین های غصب شده دولت زنده گی میکنند نسبت به باشندگان که بالای زمین های غیر پلانی زنده گی میکنند، آسیب پذیرتر اند. اکثریت باشندگان زمینهای غیر پلانی، دارای قباله های عرفی استند که توسط وکلای گذرتصدیق گردیده است که ثبوت معتبر مالکیت در افغانستان است، و ازین جهت است که قسماً مسئله مصونیت مالکیت را تأمین مینماید. برعلاوه، پالیسی حقیقی تنظیم زمین، دولت درک نموده که باشندگان غیرقانونی که در قریه جات روستایی قبلی زنده گی میکنند دارای سند ملکیت خانه ها، دوکانهها، و زمین های موجوده، میباشند. این زمین ها معمولاً با کمبود عرضه خدمات مواجه اند و کمتر مستعد پذیر به تصرف غیرقانونی میباشد؛ برعلاوه، این زمینها به یک اجتماع باثبات و واحد نژادی که در معرض منازعات جایداد قرار میگیرند، تعلق دارند.

باشنده گان غیرقانونی در شهر کابل اکثراً بالای زمینهای دولتی بوده که غیرقانونی نامیده میشوند. منازل غیرپلانی یا ناشی از تعرضات پلان شده و یا ناشی از غصب زمینها توسط فامیلها که به شکل انفرادی زمین عامه را غصب نموده و بالای آن منازل اعمار نموده اند، بمیان میاید. بدبختانه، قضایا قبلی، از سال 2001 بدینسو، افزایش غصب زمین های دولتی را خاطر نشان میسازد. ازینکه قیمت خانه ها افزایش یافت، جنگ سالاران قسمت بزرگ از مدعیان غصب زمین های عامه را تشکیل میدهند. برای باشندگان غیر پلانی، عدم مصونیت مالکیت از نبود هر گونه قباله شرعی یا عرفی که از دارائی آنان را حمایت کند، سرچشمه میگیرد، زیرا وکلای گذر در معاملات آنها کدام سندی را امضا نمی نمایند. امکان عمده منازعات بالای حقوق مالکیت، با دولت و یا با همسایه ها، در این گونه مسکن گزینی ها موجود میباشد. منازعات میتوانستند پدیدار گردند، اگر دولت مجرمین این تهاجم ها را تعقیب و محاکمه میکرد. در بعضی حالات، خانه یا زمین فراهم شده توسط جنگ سالاران، از طرف افراد میانجی که ضرورت به خانه نداشتند، اما از فروش دوباره زمین نفع میبردند، خریداری میگردد. طوریکه در یادداشت پالیسی نمبر 1 سفارش گردیده، اولویت های دولت عبارت از تشخیص بین جنگ سالارانی که غصب زمین را بمیان آورده و اشغال کننده فعلی که در جایداد سرمایه گذاری نموده است و مطابق آن فرمانروایی میکند، میباشد.

عالیرتبه دولتی میگوید که بیش از 80% توزیع دوباره خانه ها، از سال 2002 به اینسو، نیز مظهر توزیع غیرعادلانه و شایع از طرفداری و بینوبتی بوده است. قضایای دیگر شامل اشخاص قنترتمند میباشند بشمول رهبران مجاهدین از سال 1993 - 2004 که مستاجرین و مالکین را بزور و تهدید از منازل شان اخراج نموده اند و یا اپارتمان های خالی را قبضه نموده اند. قابل نگرانی است که بعضی از این قضایا دیده میشود که توسط کارمندان عالیرتبه وزارتخانه یا محکمه براه انداخته شده و به آنها شکل قانونی داده شده است. مشابه به توزیعات غیرقانونی زمین توسط شاروالی کابل، توزیع زمین به خویشاوندان و اقارب و باطل سازی سند ملکیت اپارتمانها در مکروریانها، عامل بروز منازعات بر سر جایداد ها مخصوصاً در مکروریانها خواهد بود.

4

تغییرات اداری و پالیسی

تغییرات عمده در پالیسی از سال 2003 بدینسو بمنظور بهبود بخشی به وضعیت اداری ایجاد گردیده است. برجسته ترین تغییر جلوگیری بالفعل از انحرافات روی اخراج مردم از ساحات بوده است. احتمالاً یک میلیون یا بیشتر مردمان بی بضاعت، از خریداری خانه ها که بالای زمین های دولتی اعمار گردیده، بهرمنده شده اند. بدبختانه، همین منفعت برای زورسالاران بشمول قومندانان که در جریان سالهای 2002 و 2004 زمینهای مردم را غصب و بفروش رسانیده اند، چندین مرتبه بیشتر بوده است.

در بخش حل و فصل منازعات و استقرار مجدد لازمه بمنظور حاکم ساختن قانون، چگونگی تنظیم تصرف اکثریت نیازمندان و همزمان توزیع و انکشاف بیشتر زمین های جدید، عبارت از چالش عمده برای حکومت جدید میباشد. (یادداشت پالیسی 1- سفارشات بخاطر پیشبرد پروسه انکشافی زمین)

پالیسی قبل از تعهدات جلسه بن در رابطه به حقوق مالکیت شهری چنین بود که امور کنترول بالای زمین های دولتی از سر گرفته شود و توزیع زمین های که قبل از رژیم طالبان، توسط مقامات دولتی صورت گرفته، تقلیل یابد. منع خرید و فروش قطعات زمین یا ساختمانها توسط شاروالی کابل

دوباره بدسترس خانواده های فقیر در ساحات پلانی یا قانونی (پروژه ها) قرار دهد. از دوران مجاهدین (1992 - 1996) بدینسو، بر اساس سنجش مقامات شاروالی کابل، حداقل 26,000 قطعه زمین خریداری شده و توزیع گردیده اند و شاروالی کابل باید هنوز هم طرح خریداری یا انکشاف شهر را توسعه بخشد. باساز گرفته نی یکی از کارمندان شاروالی کابل، تعداد واقعی قطعات زمین دوچند ارقام داده شده، میباشند. اکثریت قطعات زمین بالای زمین های شخصی موقعیت داشته و یا قبلاً اعمار و یا در آنها مردم مسکن گزین گردیده اند. بگونه ایکه قبلاً این زمین ها استملاک گردیده بودند، مقامات فعلی می گویند، که در این پروسه تخلفات آشکار صورت گرفته است. بر علاوه، پول که از درخواست کننده گان اخذ میگردد، اکثراً توأم با رشوه بود که به دوچند یا سه چند قیمت اصلی زمین بالغ میگردد. به تعویق انداختن اعمار ساختمانها، که یک بخش عمده دیگر صلاحیت کاری شاروالی کابل میباشد، زمانی بطور نامشروعی از آن استفاده بعمل آمده است. نیاز به یاد آوری نیست که این مسائل سبب منازعات تحریک کننده و عصبانی کننده بین مالکین موجوده زمین و مستحقین میگردد، که میخواهند بالای زمین شخصی شان به اعمار خانه بپردازند.

از ماه مارچ 2004 میلادی بدینسو، هردو عامل توقف داده شده است و شاروال فعلی تقریباً 5,000 قطعه زمین دعوانی را از جمله 14,000 قطعه زمین از طریق خریداری زمینها و توزیع دوباره آنها، مسئله را تا جایی حل نموده است که از چنین تلاشها باید پشتیبانی گردد.

(ب) استملاک اپارتمانهای اعمار شده توسط دولت

مشابه به توزیع زمین، از سال 1960 بدینسو، دولت عمدتاً برای کارمندان دولتی و دیگر اشخاص بی بضاعت مثلاً بیوه های جنگ زده، منازل اعمار نموده است. وزارت شهرسازی و مسکن تقریباً 15,000 اپارتمان را عمدتاً در مکروریان (تقریباً 11,000 اپارتمان در چار ساحه انکشافی) اعمار و توزیع نموده است. منازعات وابسته به اپارتمان هایکه دولت اعمار نموده، میباشند و شامل قضایای ایست که دولت قبلاً اسناد موقتی ملکیت ها را باطل اعلام نموده بود، ولی برای بار دوم، اپارتمانهای متذکره را بطور غیرعادلانه به خویشاوندان و اقارب مقامات دولتی توزیع گردیده است. یک مقام

(حکم شماره 99 تاریخ 2002 – 4.2.1381) امر مهم تلقی گردیده که از ماه مارچ 2004 به اینسو، از جانب مقام رهبری شاروالی کابل مرعی الاجراً میباید، اما نه توسط افرادی که به توسعه زمینهای دولتی الی اخیر سال 2004 ادامه داده اند. اگرچه، دولت نیاز به نظارت توزیع زمین ها دولتی دارد. (سفارش بالای این موضوع در یادداشت پالیسی شماره -1- این مجموعه درج است.)

تلاشها بمنظور آزاد ساختن بازار خرید و فروش زمین ها بخرچ داده شد. سرمایه گذاران میتوانند قانوناً برای انکشافات تصویب شده از زمین های اضافی دولت استفاده بعمل آورند (حکم شماره 89- 2001 – 8/1382). حکم شماره. 134 دوم سنبله 1381 (2002) در جریده رسمی 803، به سرمایه گذاران خارجی اجازه میدهد تا زمین های دولتی را الی مدت 30 سال به اجاره گیرند. گرچه این اقدامات باید توسط چارچوب قانونی که تصامیم انکشافی و حقوق مالکیت را ضمانت کند، همراهی گردد که رشد آینده و سرمایه گذاری در بخش زیر بنا ها را تقویت بخشد.

5

نتیجه گیری

ماهیت منازعات زمین و کشمکش ها در شهر کابل اشاره به یک سلسله مداخلات لازمه میکند. این مداخلات لازمه در اینجا مختصراً شرح داده شده است، اما در یادداشتهای 4 و 5 پالیسی تاکیدی بیشتری بر سر شان صورت گرفته است. رسیدگی به عدم مصونیت حقوق مالکیت، طرح قانونی سازی خانه های خودسر شهر کابل، مسیر نوید بخش میباید. قانونی سازی تعویض چشمگیر پالسی فعلی بوده نمی تواند. به تعقیب گزینش معیارهایی که در یادداشت پالیسی-1- خاطر نشان گردیده، ستراتیژی قانونی سازی بنفع مردمان بی بضاعت باید انکشاف یابد. غضب کننده گان و معامله گران زمین های دولتی باید محاکمه گردند، باین معنا که برای هر خانواده بی بضاعت باید فرصت داده شود تا بتواند از سند رسمی ملکیت های خویش منفعت ببرند.

تحلیل منابع عوامل منازعات نشان میدهد، که پروسه قانونی سازی خود سبب راه اندازی بعضی از منازعات میگردد که باید به دقت اداره شود. اعضای خانواده ها ممکن بالای جایداد های پرارزش منازعه نمایند و همسایه ها مکرراً بالای خطوط مرزی پلان نا شده مناقشه نمایند که یک قسمت از زمین را برای پیاده رو رها نماید و کسانیکه از زمینداران قطعه زمینی را خریداری نموده اند خود را با مشکل ادعا مواجه می بینند که پول خویشرا بطور مکمل نپرداختند. در بعضی منازعات سیستم رسمی حل منازعات موثرتر تمام میشود؛ ولی در بعضی دیگر، میکانیزم غیر رسمی بهتر است (یادداشت پالیسی -1- را ملاحظه فرمائید). در نتیجه، هر گونه سیستم حل منازعات باید بطور کافی انعطاف پذیر باشد که دارای هر دو میکانیزم تحلیل رسمی و غیر رسمی باشد. خوشبختانه، هردو میکانیزم در شهر کابل وجود دارد و لی به حمایت نیاز دارد. بسط رسمی، محکه خاص منازعات زمین یگانه طریقه ابتدایه بوده که منازعات بالای ملکیت ها، مخصوصاً مربوط به زمین های قانونی حل و فصل گردیده اند. بسط غیر رسمی، بسیاری از منازعات از طریق اجتماعات، مساجد و وکلای گذر، حل و فصل گردیده اند. بالاخره، شاروالی کابل و وزارت شهر سازی و مسکن باید پالیسیها و سیستم های فعلی توزیع را دقیقاً مورد بررسی قرار دهند و سیستم بیلاتس و چکها را جهت اطمینان اداره موثر تطبیق نمایند.

این یادداشت پالیسی، باسناد ترتیب شده توسط واحد انرژی و زیر بنایی آسیای جنوبی در بانک جهانی، میباید.

کابل: محضلات زمین های شهری، یادداشت پالیسی ماه سپتمبر 2005 میلادی، باسناد تحقیقات که از ماه سپتمبر 2004 الی ماه جنوری 2005 براه انداخته شده بود.