LEGAL AND HUMAN RIGHTS CENTRE

LHRC

KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU

KIJARIDA KUHUSU

FIDIA KATIKA ARDHI

Kwa Jamii yenye Haki na Usawa

Unaweza kutoa taarifa za ukiukwaji wa haki kupitia

#HakiKiganjani

SMS **0699695486**

Pakua AnroidApp ya **Haki Kiganjani**

hakikiganjani.humanrights.or.tz

Usipotezee, toa taarifa sasa!

KIJARIDA KUHUSU

FIDIA KATIKA ARDHI

Kimeandaliwa na:

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu

YALIYOMO

1. **FIDIA YA ARDHI NI NINI? 9**
2. **NANI ANAWEZA KUDAI FIDIA? 9**
3. **MISINGI YA UKADIRIAJI FIDIA: 10**
    - 3.1. Fidia katika Ardhi Inajumuisha Nini? 11
        - 3.1.1. Posho ya Upangaji 11
        - 3.1.2. Kupoteza Faida 12
        - 3.1.3. Posho ya Usumbufu 12
        - 3.1.4. Posho ya Usafiri 12
        - 3.1.5. Ardhi Isiyokaliwa 13
        - 3.1.6. Riba 13
4. **KUPEWA TAARIFA YA KUDAI FIDIA: 14**
5. **MADAI YA FIDIA: 15**
    - 5.1. Msaada wa Kutayarisha Madai ya Fidia 15
    - 5.2. Kukubali Madai ya Fidia 15
    - 5.3. Usuluhishi Kuhusu Madai ya Fidia 16
6. **AINA ZA FIDIA: 17**

SHUKRANI

Tunatoa shukrani 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 nne hususani, Wakili Joanitha Mutayoba, Wakili Theresia Kinabo, Bi. Irene Nambuo na Bw. Rodrick Maro, pamoja na wafanyakazi wote wa Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu.

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 inataababisha watu wengi kujikuta katika matatizo ya kisheria ambayo yangeweza kuepukika kama angelikuwa na ufahamu mdogo wa sheria. Ndiyo maana basi Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu kimeamua kutoa chapisho hili 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 maelezo ya tatizo linalokusibu. Ni lengo letu kuwa, katika kijitabu hiki tunatoa usaidizi wa moja kwa moja kwako wewe pale utakapokuwa na tatizo

au mmoja wa ndugu au jamaa zako wanapata 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 upata usaidizi huu.

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 kisiaa wala kibiashara. Kituo kimeandikishwa na kusajiliwa kwa mujibu wa Sheria za Tanzania mnamo mwezi Septemba, mwaka 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 taamali jamii yenye haki na usawa.

TAMKO LA LENGO 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.

LENGO KUU

Lengo 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 unakuzwa kwa njia ya elimu ya uraia na msaada wa kisheria.

1. FIDIA YA ARDHI NI NINI?

Fidia ardhi ni stahili/stahiki ambayo mmiliki wa ardhi hulipwa pale ardhi yake inapotwaliwa iwe kwa matumizi ya serikali, mtu binafsi au matumizi ya aina nyingine yoyote ile.

2. NANI ANAWEZA KUDAI FIDIA?

Mmiliki wa ardhi ndiye mwenye haki ya kudai fidia. Mmliki anaweza kuwa mtu binafsi, kampuni, taasisi au shirika lolote lile la Binafsi au Serikali.

Kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi ya Kijiji ya mwaka, Sheria Na. 5 ya 1999, fidia inaweza kulipwa kwa Halmashauri ya Kijiji kwa niaba ya wanakijiji waliopoteza ardhi ya pamoja ya kijiji, mali na mafao yatokanayo na ardhi ya pamoja ya kijiji; Fidia pia inaweza kulipwa kwa Mwanakijiji yeyote anayemiliki ardhi iliyohawilishwa au ardhi yenye madhara chini ya hakimiliki ya kimila, bila kujali kama hakimiliki hiyo imesajiliwa au la.

Kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi, Sheria Na. 4 ya 1999, Fidia inaweza kulipwa kwa Mmliki yeyote wa ardhi. Mmiliki anaweza kuwa mtu binafsi, kampuni, taasisi au shirika lolote lile la Binafsi au Serikali. Kwa mujibu wa sheria, fidia inaweza kulipwa kwa ardhi iliyosajiliwa na ile ambayo haijasajiliwa.

3. MISINGI YA UKADIRIAJI FIDIA:

Msingi wa kukadiria thamani ya ardhi yoyote na uboreshaji usiohamishika kwa ajili ya ulipaji wa fidia chini ya Sheria ya Utwaaji Ardhi, Sura ya 118 ya Sheria za Tanzania, ni thamani ya ardhi hiyo katika soko kwa wakati husika.

- a Thamani ya ardhi katika soko inayoihusu ardhi yoyote na uboreshaji usiohamishika kutumia kigezo cha mlinganisho wa mauzo/thamani ya soko;
- a Hali halisi ya karibuni ya ardhi au mali kama hiyo; au
- a 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 na anayetambulika kisheria (Mthamini aliyesajiliwa na Bodi ya Usajili ya Wathamini).

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.

Posho ya Upangaji

Kodi ya pango katika soko kwa jengo

itakadiriwa na kuzidishwa mara miezi thelathini na sita (36) ili kupata posho ya upangaji itakayolipwa.

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.

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.

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.

Ardhi Isiyokaliwa

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

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 ndio yanalipwa kwa ardhi isiyokaliwa;
b. Kwa ajili ya ukadiriaji wa riba; 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 hakitalipwa ndani ya kipindi cha miezi sita (6) baada ya ardhi kutwaliwa au hatimiliki

kubatilishwa, riba italipwa kwa wastani wa asilimia ya riba inayolipwa na Benki za kibiashara kwenye akiba za muda maalum hadi fidia itakapolipwa.

4. KUPEWA TAARIFA YA KUDAI FIDIA:

Chini ya Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sheria Na. 5 ya 1999, Kamishna wa Ardhi atatoa taarifa, kwa fomu iliyoko katika Jedwali la Kwanza katika sheria hii, 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 wapeleke madai yao ya fidia.

5. MADAI YA FIDIA:

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

Msaada wa Kutayarisha Madai ya Fidia

Kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi ya Vijiji, Sheria Na. 5 ya 1999, Afisa Ardhi Mteule, kutokana na ombi la Afisa wa Kijiji ambacho ardhi yake imetolewa taarifa ya kutwaliwa au kutangazwa yenye madhara atalazimika kusaidia kijji hicho na watu wanaokalia maeneo ambayo yametolewa matangazo namna ya kuandaa na kuwasilisha madai ya fidia.

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.

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 zisizopungua tisini za majadiliano kati ya pande husika, atashindwa kuzisaidia kufikia makubaliano katika suala la madai ya fidia au endapo pande zote husika au upande mmojawapo hautaki kupeleka suala la madai kwa msuluhishi, basi suala hilo litapelekwa kwenye Mahakama yenye mamlaka.

6. AINA ZA FIDIA:

Kwa mujibu wa sharia, fidia yaweza kutolewa kwa namna mojawapo ya zifuatazo:–

a. Ardhi inayofanana kwa ubora, ukubwa na uwezo wa kuzalisha kama ardhi iliyotwaliwa;

b. Jengo linalofanana kwa ubora, ukubwa na matumizi kama jengo lililotwaliwa;

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.

Ndugu msomaji, tunatumaini kuwa mpaka sasa unafahamu ni nini cha kufanya ili uweze kupata haki yako kama fidia baada ya ardhi yako kuhawilishwa/ kutwaliwa. Tunaomba elimu hii uliyoipata uitoe kwa jamii nzima ili kila mmoja aweze kujua ni nini cha kufanya endapo ardhi yake inahitajika kutwaliwa kwa mujibu wa sheria.

KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU
S. L. P. 75254, Dar es Salaam - Tanzania
Simu: +255 22 2773038/48 **Nukushi:** +255 22 2773037
Barua Pepe: lhrc@humanrights.or.tz

DODOMA OFFICE
Kitalu na 22. Area D,
S.L.P 2289, Dodoma, Tanzania
Simu/Nukushi: +255 262350050
Barua pepe: lhrc@humanrights.or.tz

Ofisi ya Arusha
Barabara ya Olerian, Olosiva Kitalu Na. 116/5,
Sakina kwa Idd, Arumeru
S. L. P. 15243, Arusha - Tanzania
Simu: +255 27 2544187;
Barua Pepe: lhrcarusha@humanrights.or.tz

Kituo cha Msaada wa Sheria
Mtaa wa Isere - Kinondoni
S. L. P. 79633, Dar es Salaam - Tanzania
Simu/Nukushi: +255 22 2761205/6
Barua Pepe: legalaid@humanrights.or.tz

@humanrightstz   HakiTV

Kwa Jamii yenye Haki na Usawa