LEGAL AND HUMAN RIGHTS CENTRE

LHRC

KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU

KIJARIDA KUHUSU

REHANI 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

REHANI KATIKA ARDHI

Kimeandaliwa na:

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu

YALIYOMO

SHUKRANI 5

UTAMBULISHO WA KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU..................... 5

1. MAANA YA REHANI 10

2. NAMNA YA KUOMBA REHANI 10

3. HAKI NA WAJIBU WA MUWEKA REHANI.. 12

4. HAKI NA WAJIBU WA MPOKEA REHANI 13

5. REHANI YA MALI YA NDOA.. 14

6. HITIMISHO 15

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, Wakili Godfrey Mpandikizi, Bi. Irene Nambuo, Bw. William Mwankusye, Bw. Hosea Maina na Bw. Rodrick Maro, 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 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 uweo 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.

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 inaababisha watu wengi kujikuta katika matatizo ya kisheria ambayo yangeweza kuepukika kama angejua sheria. Ndiyo maana basi Kituo kimeamua kutoa chapisho hili na mengine, kwa lengo la 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.

UTANGULIZI

Tanzania ni nchi iliyo kwenye mikakakati ya maendeleo endelevu. Maendeleo endelevu hutoka katika vyanzo mbalimbali ikiwemo mali asili. Taasisi za fedha pia zinachangia katika maendeleo kwa njia ya kuwapatia wananchi fedha yenye riba. Kutokana na nia ya kuhakikisha uwepo wa maendeleo, Serikali ilionelea ni vyema kurekebisha baadhi ya vipengele katika Sheria za Ardhi, 1999 na Sheria ya Usajili wa Ardhi (Sura ya 224) kupitia kutungwa kwa Sheria ya Rehani. Sheria ya rehani inatumika kuongoza taasisi za fedha katika kukopesha fedha kwa wananchi.

Pamoja na serikali kuandaa sheria nzuri kama hii ya rehani katika ardhi, uzoefu umeonesha kuwa wananchi wengi wana uelewa mdogo wa sheria na taratibu za mikopo na rehani na hivyo kusababisha umaskini badala ya neema.

Kijitabu hiki kinalenga kujenga uelewa kwa watu kuhusu taratibu pamoja na haki na wajibu unaoambatana na suala zima la rehani katika ardhi.

1. MAANA YA REHANI

Rehani maana yake ni kitendo cha kuweka dhamana mali ya mkopaji ili kulinda maslahi ya mkopeshaji. Yule anayeweka dhamana kwa ajili ya kupata mkopo hujulikana kama mweka rehani na anayetoa mkopo na kupokea dhamana hujulikana kama mpokea rehani. Mpokea rehani ni lazima iwe taasisi iliyosajiliwa kisheria kwa ajili ya kazi hiyo.

2. NAMNA YA KUOMBA REHANI

Muweka rehani atafanya maombi ya mkopo kwenye taasisi ya kifedha, ambapo atatakiwa kuwa na dhamana kwa ajili ya maombi hayo ya mkopo. Dhamana katika ardhi inaweza kuwa nyumba au kiwanja kinachomilikiwa kihalali na muombaji. Mkopo unaweza kutolewa baada ya tathimini ya dhamana inayokusudiwa kuwekwa, kufanyika kulingana na maombi na masharti ya mkopo husika, ikiwa mkubali rehani ataridhika na tathimini ya dhamana, basi pande zote mbili zitaingia kwenye makubaliano, na kuandaa mkataba.

ANGALIZO

i. Mtu ataweka rehani ardhi kwa ajili ya kupata fedha kutoka kwenye taasisi ya kifedha kwa ajili ya kuendeleza eneo lake au uwekezaji mwingine.

ii. Pale ambapo ardhi iliyowekwa dhamana haijaendelezwa au imeendelezwa kidogo, basi fedha itakayo patikana kutoka taasisi ya kifedha itatumika kuendeleza sehemu ya ardhi au ardhi yote iliyowekwa dhamana.

iii. Muweka rehani atawasilisha taarifa ya jinsi alivyotumia fedha za mkopo kwenye kuendelea ardhi iliyowekwa dhamana au uwekezaji mwingine wowote kwa Kamishna wa Ardhi ndani ya miezi sita (6).

iv. Fedha iliyotolewa kama mkopo na mpokea rehani itatakiwa kuwekezwa nchini Tanzania, na kama mpokea rehani ni taasisi ya kifedha atawasilisha taarifa kwa Kamishina wa Ardhi kuwa fedha ya mkopo iliyotolewa ni kwa ajili ya kuwekeza ndani ya nchi.

3. HAKI NA WAJIBU WA MUWEKA REHANI

i. Muweka rehani ana wajibu wa kulipa deni la mkopo aliochukuwa pamoja na riba iliyowekwa kwa mujibu wa mkataba.

ii. Muweka rehani ana haki ya kupewa taarifa na mpokea rehani juu ya mabadiliko ya riba ya mkopo aliyo chukuwa.

iii. Muweka rehani ana haki ya kukomboa mali (ardhi) yake wakati atakapo kamilisha malipo ya mkopo aliyo chukuwa ikiwemo riba na maslahi ya gharama.

iv. Pale muweka rehani atakaposhindwa kumalizia malipo, anaweza kuuza dhamana (mali ya rehani) au kuhamisha deni kwa nia ya kumaliza deni hilo, ila ni baada ya kupeleka maombi kwa taasisi ya kifedha iliyompatia mkopo.

v. Muweka rehani ana haki ya kupewa taarifa ya siku sitini (60), endapo atakiuka masharti ya malipo ya mkopo, kabla ya taasisi ya fedha kuuza dhamana iliyowekwa na muweka rehani.

IKUMBUKWE KWAMBA DAWA YA DENI NI KULIPA.

4. HAKI NA WAJIBU WA MPOKEA REHANI

i. Mpokea rehani hatotakiwa kubadilisha riba ya mkopo bila kutoa taarifa kwa muweka rehani juu ya mabadiliko hayo.

ii. Endapo muweka rehani amekiuka masharti ya mkopo na ameshindwa kulipa, mpokea rehani ana haki ya:-

  » Kumchagua mkusanyaji wa mapato kutoka kwenye mali iliyowekwa dhamana.

  » Kupangisha mali iliyowekwa dhamana.

  » Kuchukuwa umiliki wa mali iliyowekwa dhamana.

  » Kuuza mali iliyowekwa dhamana.

iii. Mpokea rehani ana haki ya kuuza mali iliyowekwa dhamana baada ya siku sitini (60) za notisi alizopewa muweka rehani kuisha.

5. REHANI YA MALI YA NDOA

Itakuwa ni jukumu la muweka rehani kuweka wazi taarifa yake ya mahusiano aidha kama ana mwenza au la na katika uwazi huo, mpokea rehani (taasisi ya fedha) atawajibika kuchukua kila hatua kufahamu ukweli wa taarifa hiyo.

Muweka rehani atabainika kufanya kosa endapo kwa hati ya kiapo au nyaraka nyingine yoyote ya kisheria atatoa taarifa za uongo kuhusiana na mahusiano yake kwa nia ya kupata mkopo, atakuwa amekiuka sheria na kutenda kosa, ambapo adhabu yake itakuwa ni kulipa faini isopungua nusu ya thamani ya mkopo aliyo chukuwa au kifungo kisicho pungua miezi kumi na mbili (12) gerezani.

ANGALIZO

Ifahamike kwamba, kitendo cha kuazimisha hati ya nyumba au shamba kwa mtu mwingine ili apate mkopo maana yake umebeba jukumu la kurejesha mkopo husika na endapo utashindwa kufanya hivyo, dhamana (mali yako) itauzwa ili kufidia mkopo.

6. HITIMISHO

Ni muhimu kuzingatia kwamba rehani katika ardhi itakuwa na manufaa pale tu ambapo mweka rehani na mpokea rehani watazingatia sheria na taratibu za utoaji na upokeaji wa mikopo. Ikumbukwe kwamba, shauri la kimahakama halitamzuia kwa namna yoyote muweka rehani kutolipa deni.

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