

MASWALI NA MAJIBU YANAYOHUSU MFUMO WA MILKI NA USIMAMIZI WA ARDHI NCHINI TANZANIA

**Kitini cha kujielimisha na msaada binafsi
wa kisheria kwa masuala ya ardhi**

Na. 1- 2011

**TAASISI YA UTAFITI NA UTETEZI WA
HAKI ZA ARDHI**

**MASWALI NA MAJIBU YANAYOHUSU
MFUMO WA MILKI NA USIMAMIZI WA
ARDHI NCHINI TANZANIA**

10/12/2020



Kitini cha kujielimisha

Na. 1-2011

ISBN NO. 978 9987 626

Waandishi

1. Beatha Fabian
2. Godfrey Eliseus
3. Joseph Chiombola
4. Isaya Isack

Wahariri

1. Yefred Myenzi
2. Bernard Baha
3. Alice Shamge

Mchapishaji: HAKIARDHI

Mchapaji: Ecoprint Ltd

© Haki Ardhi 2011

Yaliyomo

1. Utangulizi	iv
2. Kuhusu Hakiardhi	1
3. Sura ya Kwanza.....	7
4. Sura ya Pili.....	17
5. Sura ya Tatu.....	31
6. Hitimisho.....	38
7. Marejeo.....	39

Utangulizi

Mfumo wa milki ya ardhi nchini Tanzania umefanyiwa maboresho makubwa kuanzia miaka ya tisini kwa kutunga sera ya ardhi ya taifa ya mwaka 1995 iliyofuatiwa na sheria mpya za ardhi namba 4 na sheria ya ardhi ya vijiji namba 5 zote za 1999. Sera pamoja na sheria hizo za ardhi zimeweka misingi ya usimamizi na matumizi bora ya ardhi kwa makundi mbalimbali ili kuwezesha kuwepo matumizi endelevu ya ardhi, upatikanaji wa haki kwa watumiaji mbalimbali na kuepusha migogoro baina yao. Pamoja na misingi na miongozo iliyo katika nyaraka hizo muhimu, ni ukweli usiofichika kuwa wananchi wengi wa Tanzania hususan wanaoishi vijijini hawajapata fursa ya kufahamu yaliyo katika sheria hizo kutokana na ukweli kuwa kumekuwa na kasi ndogo ya ufikishaji elimu juu ya sheria hizo kwa wananchi kuliko mahitaji halisi ya makundi mbalimbali katika jamii.

Ukweli huu unathibitishwa na maswali lukuki ambayo baadhi ya wananchi wamekuwa wakiuliza kupitia vyombo vya habari kama vile radio, luninga na magazeti na baadhi yao kufika kwenye ofisi za taasisi ya HAKIARDHI au kuandika barua wakiomba msaada wa kuelimishwa juu ya sheria hizo. Katika mafunzo mbalimbali ambayo taasisi imekuwa ikiyafanya kuhusiana na sheria hizi hasa kwa maeneo ya vijijini, wananchi wengi wamekuwa na maswali yanayojirudia kuhusu taratibu za *upatikanaji*, *umiliki* na *usimamizi* wa ardhi, *utatuzi* wa *migogoro* ya ardhi pamoja na haki zao katika ardhi wanayoitumia.

Maswali na mahitaji hayo ya wananchi yametoa msukumo kwa taasisi kuona umuhimu wa kuchapisha mfululizo wa baadhi ya majibu kwa masuala na maswali ya kujenga uelewa kwa umma ili wasomaji watakaopata nafasi ya kujielimisha washiriki kueneza elimu hii kwa wengine. Kupitia machapisho kama haya, hatimaye elimu juu ya haki za ardhi itaweza kuwafikia wananchi wengi zaidi popote walipo nchini mwetu na kuwasaidia kuondokana na matatizo mbalimbali yanayowakabili kuhusiana na ardhi. Ni matumaini yetu kuwa wasomaji watanufaika na maelezo ya masuala haya kwa kadri yatakavyowafikia, kwani yameandikwa katika lugha nyepesi na inayoelweka kirahisi.

Kwa ufupi kuhusu HAKIARDHI

1. Usuli

HAKIARDHI ni Taasisi ya kiraia iliyoundwa mwaka 1994 na kusajiliwa kama shirika lisilo la kiserikali, chini ya sheria ya Makampuni, Sura ya 212 ya Sheria za Tanzania. Taasisi ilianzishwa kwa kutambua umuhimu wa kuibua na kuendeleza mijadala juu ya umilikaji ardhi, kama mojawapo ya njia za kukuza ushiriki wa wananchi, hususan wazalishaji wadogo wadogo wa vijijini na pembezoni mwa miji, katika maamuzi yanayohusu ardhi na rasilimali nyingine muhimu zilizo katika maeneo yao.

2. Dira

Dira ya HAKIARDHI ni kuona kuwa raia wa Tanzania hususan wazalishaji wadogo wadogo wanakuwa na uhakika wa milki ya ardhi na rasilimali zao uliojengwa katika misingi ya usawa na haki katika kupata, kutumia, kumiliki na kudhibiti ardhi na rasilimali hizo kwa ajili ya maendeleo yao na ya taifa lao kwa ujumla.

3. Lengo kuu

Lengo kuu la HAKIARDHI ni kukuza ufahamu wa jamii juu ya masuala ya ardhi, kuimarisha mifumo ya utoaji wa maamuzi juu ya ardhi na kuwezesha ushiriki wa wananchi hususan wazalishaji wadogo wadogo waishio vijijini ambao ni takriban 80% ya Watanzania wote, kwenye masuala ya ardhi ili waweze kudai, kutetea, kupata na kulinda haki zao za ardhi kwa manufaa yao.

3.1 Malengo mengine ni pamoja na:

- (i) Kutoa ushauri na misaada mingine ya aina hiyo kwa wazalishaji wadogo wadogo vijijini na kwenye maeneo ya viunga vya miji, kuhusu masuala ya kumiliki ardhi, na kutoa msaada wa kisheria katika kushughulikia baadhi ya mashauri ya ardhi kwenye vyombo vinavyohusika vya kisheria na kiutawala
- (ii) Kutoa huduma zitakazosaidia katika kutatua migogoro ya ardhi pale huduma hizo zitakapohitajika
- (iii) Kufanya utafiti juu ya masuala mbalimbali ya ardhi, kuunda na kupendekeza mbinu bora za kutatua migogoro ya ardhi miongoni mwa wazalishaji wadogo wadogo na baina ya wanavijiji
- (iv) Kuandaa na kuendesha kozi za muda mfupi kuhusu masuala ya milki na haki za ardhi Taasisi ikiombwa kufanya hivyo na makundi mbalimbali ya kijamii
- (v) Kutoa ushauri wa kitaalamu kwa mashirika ya kiserikali na yasiyo ya kiserikali kama ushauri huo utahitajika na kama malengo yake yanahusiana na msimamo na mwelekeo wa Taasisi
- (vi) Kuandaa na kudhamini mikutano, semina na warsha na shughuli nyingine za namna hiyo kwa ajili ya kuendeleza malengo ya kijamii na kielimu ya Taasisi

- (vii) Kukusanya fedha za kuendesha shughuli za Taasisi bila ya kuathiri uhuru wa Taasisi wa kufanya kazi zake na bila ya kuathiri malengo yake ya kielimu na kijamii

4. Programu za Taasisi

Katika jitihada za kufanikisha kufikia malengo hayo, Taasisi huandaa programu mbalimbali na kuzitekeleza kulingana na fursa na uwezo wake wa kirasilimali. Tangu mwaka 1994 hadi 2001, mipango ya Taasisi ilijikita katika kushawishi, kutetea na kuwezesha upatikanaji wa sera na sheria zinazozingatia matakwa na maslahi ya wazalishaji wadogo wadogo nchini. Sera ya taifa ya ardhi ya 1995 na sheria za ardhi za 1999 kwa kiasi kikubwa zilizingatia matakwa hayo japo baadhi ya masuala ya msingi yangali yakijadiliwa hasa kuhusiana na aina ya mfumo wa milki ya ardhi wenyewe. Hata hivyo, kwa takribani muongo mmoja sasa tangu mwaka 2002 Taasisi imejielekeza zaidi katika kuimarisha vyombo vya utoaji maamuzi yanayohusu haki za wananchi kama vile mabaraza ya ardhi, halmashauri za vijiji na mikutano mikuu ya vijiji pamoja na kukuza ushiriki wa wananchi katika vyombo hivyo ili haki itendeke na ipatikane. Mipango hii hutekelezwa katika vitengo vitatu ambavyo ni:

4.1 Kitengo cha Utafiti, Machapisho na Utunzaji kumbukumbu. Kitengo hiki hufanya tafiti mbalimbali ili kuwezesha upatikanaji wa taarifa sahihi na za wakati ili zitumike katika ushawishi na utetezi wa sera na sheria na pia katika kuandaa machapisho kwa ajili ya mafunzo ya ardhi vijijini na uelimishaji umma kwa

ujumla. Matokeo ya tafiti huchapisha vitabu, majarida, miongozo ya mafunzo na pia husambazwa kwa wasomaji mbalimbali wa ndani na nje ya nchi.

4.2 *Kitengo cha Uhusishwaji jamii na Utetezi*

Kitengo hiki huratibu shughuli zote za mafunzo ya uwezeshaji katika ngazi za vijiji hadi taifa, mafunzo ya sheria za ardhi, mijadala ya wazi, semina za kila mwezi za masuala ya ardhi na makongamano ya kitaifa na kimataifa. Pia elimu kwa umma kupitia vyombo vya habari na ushiriki wa Taasisi katika shughuli za asasi nyingine huratibiwa na kitengo hiki.

4.3 *Kitengo cha uendeshaji wa Taasisi na usimamizi wa programu*

Hiki kinahusika na vitengo vidogo vitatu ambavyo ni; (i) Shughuli za uendeshaji wa kila siku wa Taasisi (uratibu na usimamizi), (ii) Utafutaji wa fedha, usimamizi wa fedha na ukaguzi wa mahesabu, (iii) Ufuatiliaji wa shughuli zote za Taasisi kulingana na miongozo na viwango vya ufanisi vilivyowekwa.

5. Mafanikio

- (i) Utekelezaji wa mipango hiyo, umewezesha kufikiwa kwa watanzania takribani milioni kumi na tano na kukuza uelewa wao juu ya masuala ya ardhi katika maeneo mbalimbali nchini tangu Taasisi ilipoanzishwa. Maeneo hayo ni pamoja na vijiji zaidi ya 1,000 katika wilaya ambazo Taasisi imekuwa ikitekeleza programu zake kwa nyakati tofauti tofauti kama vile Mufindi, Kilolo, Newala, Rujewa, Kilwa, Kisarawe, Rufiji, Bagamoyo, Kisarawe, Meatu, Kahama, Korogwe,

Kilindi na Mkinga. Wilaya nyingine ni Kilosa, kilombero, Morogoro vijijini, Ngorongoro, Hanang, Karatu, Kiteto na wilaya zote tatu za mkoa wa Dar es salaam yaani Temeke, Kinondoni na Ilala.

- (ii) Taasisi imefanikiwa kuibua na kuendeleza mijadala juu ya haki za ardhi katika ngazi mbalimbali za kijamii ambayo imesaidia kuimarisha mifumo ya utoaji maamuzi, kupunguza na kuepusha migogoro ya ardhi na kuwezesha upatikanaji wa haki za ardhi na haki za binadamu katika maeneo husika.
- (iii) Kadhalika, Taasisi imefanikiwa kufanya tafiti, kuandaa na kusambaza taarifa mbalimbali juu ya masuala ya ardhi (kama vile uwekezaji katika ardhi za vijiji na changamoto zake kwa jamii husika, rasilimali za baoanuai, mustakabali wa ufugaji na wafugaji nchini), na kusambaza kwenye jamii kwa kwa njia ya vitabu, majarida, vyombo vya habari na mijadala ya wazi ya kijamii.
- (iv) Taasisi imekuwa ikishiriki katika michakato mbalimbali ya uandaaji wa sera na sheria kwa lengo la kutetea matakwa na maslahi ya wanyonge katika sheria hizo hususan sheria za ardhi na marekebisho yake mbalimbali.
- (v) Kujenga nguvu za pamoja na washirika wengine wenye mlengo sawa na wa Taasisi kwa azma ya kuchangia jitihada za kuleta mabadiliko makubwa zaidi katika mfumo wa milki na matumizi ya ardhi ili kulinda haki na mstakabali wa wazalishaji wadogo nchini.

6. Changamoto

Mabadiliko ya kisiasa, kiuchumi na kijamii nchini yametikisa mifumo ya kitaasisi na kijamii iliyokuwa ikisimamia maslahi ya moja kwa moja ya wananchi hususan wazalishaji wadogo wadogo. Katika mfumo wa sasa wa milki na matumizi ya ardhi ambao umeigeuza ardhi kuwa bidhaa ya kushindaniwa, ni dhahiri kwamba maslahi ya wazalishaji wadogo yanapaswa kuangaliwa zaidi kwa vile nguvu yao ya kushindana katika soko ni ndogo kulinganisha na makundi mengine yenye uwezo kiuchumi, kisiasa na kijamii. HAKIARDHI na asasi za aina yake zina wajibu wa kuendelea kupigania, kulinda na kutetea maslahi hayo katika sera na sheria na mifumo ya usimamizi wa haki za ardhi katika jamii.

Uhaba wa rasilimali bado ni changamoto kubwa kwani Taasisi hushindwa kufanya kazi katika maeneo makubwa zaidi. Bila shaka, upatikanaji wa rasilimali fedha zaidi utawezesha kuwa na rasilimali watu zaidi na vitendea kazi zaidi na hivyo kuwezesha Taasisi kuwafikia watu wengi zaidi katika ngazi ya jamii.

Migogoro ya ardhi kati ya makundi mbalimbali ya kijamii bado inaendelea na athari zake zimezidi kuwa kubwa hasa kutokana na upotevu wa mali na maisha ya wananchi wasio na hatia wakiwemo wanawake, watoto na wazee. Serikali, asasi za kiraia na washirika wengine hawana budi kuendelea kuimarisha mifumo ya kiasili na ile rasmi ya utatuzi wa migogoro ili kuepusha athari zaidi kwa wananchi.

SURA YA KWANZA

MASUALA YANAYOHUSU MFUMO WA MILKI YA ARDHI

1. Ardhi maana yake nini?

Swali hili limekuwa likiwatatiza watu wengi japokuwa linaonekana ni jepesi na kuzoeleka na karibu kila mtu. Tafsiri inayotolewa kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi Na.4 na Na.5 za mwaka 1999, inaitambua ardhi kama rasilimali inayojumuisha vitu vyote vilivyo juu na chini ya uso wa nchi vikiwemo majengo, uoto wa asili na maendeleo yote yaliyokaziwa kwa kudumu juu ya uso wa nchi, isipokuwa *madini, mafuta na gesi*. Hii inamaanisha kuwa madini, mafuta na gesi *si* sehemu ya ardhi ingawa rasilimali hizo zinapatikana kwenye ardhi, na hata usimamizi wake haupo chini ya Wizara inayohusika na ardhi ambayo kwa wakati huu ni Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi. Badala yake, usimamizi wa rasilimali hizo upo chini ya Wizara ya Nishati na Madini kwa mujibu wa Sheria ya Madini Na.14 ya mwaka 2010.

2. Je mmiliki wa ardhi inayogundulika kuwa na mafuta au madini ana haki yoyote juu ya rasilimali hizo?

Watu wengi wamekuwa wakitaka kufahamu kama mmiliki wa eneo lenye madini au mafuta ana haki juu ya madini na mafuta hayo na ikiwa ni hivyo kwanini basi wachimbaji wadogo huondolewa katika maeneo yao ili kumilikishwa wachimbaji wakubwa. Kimsingi, hakuna sheria inayomkataza Mtanzania kumiliki mali yakiwemo madini na mafuta. Ibara ya 24 ya Katiba ya Jamhuri ya Muungano

wa Tanzania ya 1977, inatamka bayana kuwa kila mtu ana haki ya kumiliki mali na kupata ulinzi juu ya mali yake kwa mujibu wa sheria. Hata hivyo, si kila eneo la nchi limebahatika kuwa na madini au mafuta. Kwahiyo, imeonekana kuwa ni busara kuzivuna rasilimali hizo kwa mifumo ya kibiashara ili pato linalopatikana kutokana na kodi mbalimbali zinazolipwa na wanaovuna kibiashara litumike kwa manufaa ya taifa zima yakiwemo maeneo ambayo hayana rasilimali hizo. Hii ina maanisha kwamba, mmiliki wa eneo anaweza kuwa mmojawapo wa hao wanaovuna kibiashara endapo ana uwezo wa mtaji na teknolojia ili kununulia vifaa vya kuchimba rasilimali hizo. Uzoefu unaonyesha kuwa wananchi wengi wanaoishi katika maeneo hayo ni wazalishaji wadogo ambao hawana fedha wala mtaji mkubwa kwahiyo wanashindwa kuwekeza kwa mfumo unaotakiwa na serikali. Utaratibu unaofaa ungetakiwa kuwahusisha wananchi wa maeneo husika kama wamiliki wenza wa maeneo yanayotwaliwa na kumilikishwa wawekezaji kwa mtindo wa ubia. Bila shaka mfumo huo ungewanufaisha moja kwa moja wananchi wa maeneo husika, Wilaya na Mikoa yao pia na hatimaye taifa zima. Hata hivyo, endapo mfumo huu wa ubia unashindikana, basi wamiliki wa maeneo husika wanastahili kulipwa fidia halali na ya haki ya ardhi na maendelezo waliyofanya kwa viwango vya soko japo pia uzoefu unaonyesha kuwa kumekuwa na malalamiko juu ya ulipaji wa fidia ya haki kwa maeneo mengi yanayotolewa kwa wawekezaji. Tofauti na sheria ya zamani ya madini ya 1998, Sheria Mpya ya Madini ya mwaka 2010 inaonekana kutoa fursa kiasi fulani kwa wachimbaji wadogo kwa kuwa inawarushusu kuvuna madini ya vito bila ushindani kutoka

kwa wachimbaji wakubwa wanaotumia mitambo na teknolojia ya kisasa.

3. **Njia zipi zinaweza kutumika kupata na kumiliki ardhi?**
Ni wazi kwamba hata kabla ya ujio wa sheria mpya za ardhi kumekuwa na namna mbalimbali za watu kujipatia ardhi. Kati ya njia hizo zipo zilizo rasmi na zisizo rasmi pia. Sheria zimetambua namna tano za upatikanaji wa ardhi kama zilivyoainishwa hapa chini:

Kurithi: Utaratibu huu umekuwepo kwa muda mrefu katika makabila mbalimbali hapa Tanzania. Mtu anaweza kupata ardhi kwa kurithishwa na wazazi wake au ndugu wa karibu na kuwa mmiliki halali wa ardhi hiyo iwe ni kwa mila au kwa hatimiliki. Ni muhimu kutunza vielelezo vyote muhimu vinavyohusiana na urithishwaji wa ardhi husika ili mhusika asipate usumbufu akitaka kubadili umiliki kwa mujibu wa sheria.

Kusafisha pori: Hii ni namna nyingine ya muda mrefu ya mtu kupata ardhi ambayo kwa kiasi kikubwa ilitumiwa na mababu zetu kujipatia ardhi. Mtu anaweza kusafisha pori linaloaminika kutokuwa na mmiliki na kulitumia kwa matumizi mbalimbali. Hali hii inapotokea na asiwepo anayehoji au kudai kuwa ni eneo lake basi mtu huyo atakuwa ndiye mmiliki wa eneo hilo. Hata hivyo ni vyema kuzingatia kuwa njia hii kwa ujio wa sheria mpya za ardhi inaweza isitumike tena kwani sheria imeweka taratibu za kufuata ili kupata ardhi katika kundi husika ikiwemo ardhi ya kijiji. Lakini kwa wale waliopata ardhi kwa njia hii kabla ya sheria hizi ni wamiliki halali wa maeneo hayo na sheria inawatambua hivyo, yaani wamiliki wa ardhi *jichukulia* kwa

mujibu wa fungu la 14(1)(b) sheria ya ardhi ya vijiji Na.5 ya 1999.

Kununua: Hii ni moja ya njia rasmi za kupata ardhi. Uzwaji wa ardhi umekuwepo kwa muda mrefu pia hata kabla ya ujio wa sheria hizi. Hata hivyo, sheria za mwaka 1999 zilikataa kuuza ardhi tupu isipokuwa maendelezo yake tu. Lakini marekebisho ya sheria ya ardhi ya mwaka 2004 yameipa thamani ya soko ardhi tupu na hata kuongeza kasi ya biashara ya ardhi kwa vile licha ya kununua na kuuza, ardhi imeruhusiwa pia kutumika kama dhamana ya mikopo ya kibenki. Ununuzi wa ardhi umeifanya njia hii kuonekana kuwa ni ya haraka zaidi na kufurahiwa na watu wenye uwezo wa kifedha lakini mara kwa mara imeleta majuto kwa maskini ambao huuza wakiwa na shida na wakipata nafuu ya shida zao hujutia uamuzi wao kwa vile wanakuwa hawana ardhi tena. Ikumbukwe kwamba mtu anayenunua ardhi anakuwa na haki sawa kabisa na aliyeipata kwa njia nyingine hata kama ni mmiliki wa asili. Pia ni muhimu kuzingatia kuwa uuzaji na ununuzi wa ardhi yoyote sharti ushuhudiwe na kuridhiwa na mamlaka husika, yaani kama ni ardhi ya kijiji, serikali ya kijiji, na kama ni ardhi ya jumla Kamishina wa ardhi. Hii inasaidia pia ulipaji wa kodi husika hasa kama ardhi husika ina hati miliki.

Kugawiwa/kupewa na serikali: Sheria ya ardhi imeeleza bayana kwamba endapo mtu, kundi la watu au taasisi yoyote inahitaji kupata ardhi basi italazimika kutuma maombi kwa mamlaka husika ili mtu aweze kupewa ardhi kwa mujibu wa taratibu za kisheria. Mamlaka husika hapa inamaanisha serikali ya kijiji kwa ardhi ya kijiji au kamishna wa ardhi kwa ardhi ya jumla japo maombi ya ardhi ya kundi hili huanzia katika ngazi ya halmashauri na kushughulikiwa na maafisa wa ardhi wa halmashauri ambapo mwombaji anatoka.

Kupewa zawadi: Ardhi inaweza kutolewa pia kama zawadi kutoka kwa mmiliki wa ardhi hiyo kwenda kwa mtu mwingine kutokana na mahusiano yao. Mtoa zawadi kama ilivyo kwa namna nyingine anakuwa amehamisha milki yake kutoka kwenye ardhi aliyoitoa na hivyo kutokuwa na madai ya milki yake kwa namna yoyote.

Kwa ufupi hizi ndizo namna au njia za muda mrefu za upatikanaji wa ardhi hapa Tanzania. Zipo taratibu nyingine za muda za kupata haki ya kutumia ardhi lakini bila kuathiri umiliki wa mwenye ardhi hiyo. Hizi ni pamoja na *kuazimisha*, *kukodisha* au *kupangisha* kutoka kwa mmiliki kwenda kwa mtu mwingine kwa ajili ya matumizi kulingana na makubaliano yao. Ieleweke kwamba hata kama aliyekodisha ardhi ataitumia kwa muda mrefu chini ya makubaliano hayo hayo bila kufanya kitu kingine kinachohamisha milki, bado ataendelea kuwa mkodishaji tu na wala si mmiliki. Uzoefu umeonyesha kwamba baadhi ya watu hukodisha ardhi na baadae kukataa kuwarudishia waliowapa kwa visingizio mbalimbali. Maelezo haya yanatoa tahadhari kwa wakodishaji kuwa wanapaswa kuingia mikataba na wanaowakodishia ardhi yao ambayo hata kama wakifa au kusafiri kwa muda mrefu, itakuwa rahisi kushughulikiwa na wahusika wengine kwa mujibu wa taratibu za mkataba husika.

4. **Ardhi ya Tanzania inamilikiwa ama kimila au kwa hati. Je kuna usawa gani kati ya hakimiliki ya kimila na ya hati?**

Sera ya Taifa ya Ardhi ya mwaka 1995 kama ilivyofanyiwa marekebisho mwaka 1997, na Sheria za Ardhi za mwaka

1999 zimejitahidi kubadili mtizamo kandamizi uliokuwa katika mfumo wa awali wa kumiliki ardhi kwa mujibu wa Sheria ya mwaka 1923. Sheria hiyo, haikuweka usawa baina ya wamiliki wa ardhi kimila na wale wanaomiliki kwa hati kwani aliyekuwa anamiliki kwa hati alionekana kuwa na uhakika zaidi ya asiye na hati. Sheria ya sasa ya ardhi ya vijiji, inaelekeza kuwa milki ya kimila inapaswa kutolewa kwa njia ya cheti cha hakimiliki ya kimila ingawa zoezi la kupima vijiji na kutoa vyeti vya ardhi kwa kila kijiji ili kuwezesha utoaji wa hati hizi limekuwa likienda taratibu mno kulinganisha na mahitaji ya wananchi.

Mabadiliko makubwa yaliyofanywa katika sheria hizi mpya ni kutambua hadhi sawa kwa wamiliki wa ardhi kimila na wale wa hati. Sheria imetamka bayana kwamba hakimiliki ya kimila ina hadhi ambayo kwa hali yoyote ni sawa na hakimiliki inayotolewa kisheria (fungu la 18 sheria Na.5 ya 1999). Hivyo umiliki wa aina zote una hadhi sawa na wala hakuna umiliki ulio na hadhi kubwa kuliko mwingine kama ilivyokuwa kwa sheria ya ardhi ya zamani ambayo asili yake ni ukoloni na iliwapa hadhi ya chini wasiokuwa na hati. Kinachotakiwa ni kuondoa mazoea yaliyojikita katika mfumo wa utendaji wa wasimamizi wa ardhi ambao mara kwa mara wanawachukulia wamiliki wasio na hati kama wasio na haki.

5. Ardhi ya Tanzania ni mali ya umma na imewekwa chini ya Rais kama mdhamini kwa niaba ya wananchi wote;

(i) *Je dhana hii ina maanisha kuwa Rais ndiye mmiliki wa ardhi?*

Si kweli kwamba tamko hili linampa Rais uwezo wa kumiliki ardhi, isipokuwa ardhi imewekwa chini ya mamlaka yake kama mdhamini (mwangalizi) tu kwa niaba ya raia wote (umma) ambao ndio hasa wanaomiliki ardhi hiyo na wenye maamuzi ya mwisho kuhusu ardhi yao. Hata hivyo bado dhana hii inakanganya kwani mpaka wa mamlaka ya kiudhamini ya Rais haujawekwa bayana, jambo ambalo humfanya aonekane kama ndiye mmiliki wa ardhi badala ya mdhamini. Hii ni kutokana na hali halisi katika utekelezaji wa sheria ambapo yeye ndiye mwenye mamlaka ya *kutwaa* ardhi na *kuigawa* kwa watumiaji wengine kulingana na maslahi ya taifa. Lakini pia ana mamlaka ya *kufuta hati*, *kubadili matumizi* ya makundi ya ardhi yaani *kuhawilisha* n.k.

(ii) *Ardhi kuwa mali ya umma maana yake nini?*

Kwa mujibu wa fungu la 2 la sheria ya ardhi ya kijiji Na. 5 na fungu la 4 la sheria ya ardhi Na.4, za mwaka 1999, ardhi yote ya Tanzania ni mali ya umma na imewekwa chini ya Rais kama mdhamini kwa niaba ya raia wote. Tafsiri iliyozoeleka miongoni mwa wananchi wengi ni kwamba ardhi ni mali ya wananchi wote na ndiyo hasa wanaomiliki na kutumia ardhi hiyo na wenye maamuzi ya mwisho

kuhusu ardhi yao. Hata hivyo kiuhalisia neno umma halimaanishi taifa, au watu kama inavyotafsiriwa kisiasa, badala yake nguvu kubwa inaelekezwa kwa serikali au dola. Na hii ina maanisha kuwa wanaosema ardhi ni mali ya umma wakimaanisha kuwa ni ya serikali huwa hawakosei kutokana na vitendo au hali halisi lakini kisheria huwa wanakosea maana ardhi ni ya Watanzania wote kwakuwa hata wale ambao kwa sasa hawamiliki au hawapo nchini wana haki na ardhi ya nchi yao.

Wakati wa ukoloni, maana halisi ya umma ilikuwa na sura mbili: kwanza, ilimaanisha kuhamisha ardhi kutoka mikononi mwa wenyeji na jamii zao. Pili, kuweka ardhi chini ya utawala wa serikali. Kwa mantiki hii ni dhahiri kwamba mahusiano ya ardhi wakati wa ukoloni ni jambo lililotazamwa ki-utawala badala ya ki-haki au kisheria. Dhana hii imeendelea kuwepo hadi katika sheria za ardhi za 1999 na kueleweka hivyo hivyo kwa wananchi pia. Lakini katika hali halisi wananchi wengi wanatamani kuwa na milki ya ardhi wanayohusiana nayo moja kwa moja suala ambalo bado halijidhihirishi wazi.

(iii) *Je milki ya hatima inajumuisha mamlaka zipi?*

Milki ya hatma katika mfumo wa milki ya ardhi ni ule uwezo wa mtu kuwa na sauti ya mwisho ya maamuzi kuhusu ardhi. Hii inajumuisha uwezo wa kugawa, kudhibiti, kupanga matumizi na kutwaa ardhi. Kwa mujibu wa sheria za ardhi za mwaka

1999, uwezo huu anao Rais wa Jamhuri wa muungano wa Tanzania. Rais pia ana uwezo wa kubatilisha hati, kubadili matumizi ya ardhi kutoka kundi moja kuwa jingine na pia kutengua hakimiliki ya mtumiaji wa aina yeyote kadri atakavyoona inafaa.

Angalizo: Hata hivyo Rais anapotwaa ardhi fulani kwa matumizi yatakayoelezwa ni sharti taratibu zilizoainishwa katika sheria zifuatwe. Taratibu hizo ni pamoja na zile zilizoainishwa katika sheria ya utwaji wa ardhi namba 47 ya mwaka 1967 na kurejelewa katika sheria za ardhi za mwaka 1999. Kwa mujibu wa sheria hizi, Rais anapotwaa ardhi sharti afuate hatua nne muhimu.

Hatua ya kwanza; Kutoa ilani ya kusudio la kutwaa ardhi husika. Ilani hii hutolewa kwa mamlaka inayohusika na usimamizi wa ardhi hiyo. Kwa Mfano kama ni ardhi ya kijiji, ni lazima ilani itolewe kwa Halmashauri ya Kijiji ambayo ndiyo yenye jukumu la kuhakikisha kuwa kila mmiliki amepata taarifa hiyo ya kusudio. Hali kadhalika, kama ni kwa wamiliki binafsi, sharti kila mmiliki apewe ilani yake.

Hatua ya pili; Kutoa muda wa siku tisini ambazo ni sawa na miezi mitatu kwaajili ya waliopewa ilani kutoa pingamizi endapo watakuwa hawajaridhika na uamuzi wa kutwaliwa ardhi yao. Pingamizi hili watalijibu kwa maandishi kwa Rais wakionyesha jinsi matumizi ya ardhi hiyo yalivyo na umuhimu na

manufaa kwao kuzidi matumizi yaliyokusudiwa kutumiwa na mtwaaji.

Hatua ya tatu; Endapo hakuna pingamizi lolote basi mtwaaji atafanya uthamini wa mali na rasilimali zilizomo katika ardhi inayotwaliwa kulingana na thamani halisi ya mali husika katika soko.

Hatua ya nne; Kulipa fidia ya mali na rasilimali zilizotwaliwa. Fidia hiyo lazima iwe kamili, ya haki na ilipwe kwa wakati kwa kuzingatia viwango vya soko. Wahusika wakishalipwa fidia wanapaswa kuondoka ili kuachia maeneo kwa aliyetwaa ayatumie kwa kadri alivyokusudia. Ili haki ionekane imetendeka, sheria imeweka bayana kuwa wamiliki wa maeneo hawataondoka katika maeneo yaliyotwaliwa hadi pale watakapolipwa fidia wanazostahili.

SURA YA PILI

MASUALA YANAYOHUSU USIMAMIZI WA ARDHI

1. **Mgawanyo wa ardhi katika makundi matatu ya ardhi ya jumla, hifadhi na vijiji unasaidia nini katika usimamizi wa ardhi?**

Sheria za ardhi za mwaka 1999, zinaigawa ardhi ya Tanzania katika makundi matatu ambayo ni ardhi ya jumla, ardhi ya hifadhi na ardhi ya kijiji. Ardhi ya kijiji ni ardhi yote iliyo ndani ya mipaka ya kijiji na ambayo imetamkwa kwa sheria mbalimbali kuwa ardhi ya kijiji. Sheria hizo ni pamoja na Sheria ya Serikali za Mitaa (Tawala za Wilaya) namba 7 ya mwaka 1982, na Sheria ya Ardhi ya Vijiji namba 5 ya mwaka 1999.

Kwa upande wa ardhi ya hifadhi ni ardhi iliyotengwa na kutamkwa kuwa ni kwa ajili ya matumizi maalumu kama vile, hifadhi za taifa, mbuga za wanyama, ardhi oevu, na hifadhi za barabara, milima, misitu n.k. Usimamizi wa ardhi ya kundi hili uko chini ya sheria na mamlaka husika lakini utawala wake unabakia kuwa chini ya kamishina wa ardhi.

Ardhi ya jumla ni ile ambayo si ya kijiji wala hifadhi lakini kwa mujibu wa fungu la 2 la sheria ya ardhi namba 4, inajumuisha ardhi ya kijiji ambayo haikaliwi wala kutumiwa na wanakijiji. Tafsiri hii huleta mashaka kwani inatoa fursa ya kutwaliwa ardhi ya vijiji na kuihawilisha kuwa ya jumla kwa kuamini kuwa kama haikaliwi au haitumiki basi ni ya jumla japo uzoefu unaonyesha kuwa

ardhi ya aina hii huwa katika mipango ya baadae ya matumizi kwa wanakijiji.

Ziko faida nyingi za kuweka ardhi katika makundi haya matatu katika sheria zetu mpya za ardhi. Kwanza, ifahamike kuwa makundi ya ardhi kama yalivyoainishwa katika sheria za ardhi za mwaka 1999, yanatoa mwongozo wa usimamizi wa ardhi ya Tanzania. Hivyo mgawanyiko huu unasaidia kutambua mamlaka inayohusika katika usimamizi na utawala wa ardhi yenyewe

Pia, makundi haya yanarahisisha mtumiaji wa ardhi kutambua mipaka ya kundi lolote la ardhi na inatoa mwongozo wa namna ya kupata, kutumia na kudhibiti ardhi, ikiwa ni pamoja na kutambua haki na wajibu wake katika kundi alilopo. Hata hivyo kati ya makundi hayo ya ardhi, kumekuwa na ukiukwaji mkubwa katika kuipata na kutumia ardhi ya vijiji tofauti na makundi mengine. Hii inatokana na ukweli kuwa ipo dhana potofu iliyojengeka miongoni mwa wananchi kuwa ardhi ya jumla na ya hifadhi ni za serikali wakati ile ya vijiji haina mwenyewe.

2. Ni vyombo gani katika serikali za mitaa vyenye mamlaka ya usimamizi wa ardhi na vipi havina mamlaka kwa mujibu wa sheria za ardhi?

Kimsingi, usimamizi wa ardhi yote ya Tanzania umegawanyika kulingana na makundi matatu ya ardhi kama ilivyoielezwa hapo awali. Hata hivyo, ardhi ya kijiji inapatikana katika vijiji ambavyo viko chini ya Halmashauri za Wilaya chini ya mfumo wa serikali za

mitaa. Hivyo usimamizi wa ardhi ya kundi hili umewekwa chini ya mamlaka zifuatazo:

Halmashauri ya Kijiji ; Kwa mujibu wa fungu la 8 la Sheria ya Ardhi ya Kijiji, Halmashauri ya Kijiji imepewa wajibu wa kusimamia ardhi yote ya kijiji kwa manufaa ya wanakijiji wote. Hii *haimaanishi* kuwa Halmashauri ya Kijiji ni mmiliki wa ardhi ya vijiji bali ni msimamizi tu, hivyo halmashauri haina ruhusa ya kugawa ardhi au kutoa mamlaka ya kutumia ardhi bila kupata kibali cha mkutano mkuu wa kijiji.

Mkutano Mkuu wa Kijiji ; Hiki ndicho chombo chenye mamlaka ya juu katika kusimamia ardhi ya kijiji. Chombo hiki kina uwezo wa kuiwajibisha Halmashauri ya Kijiji pale inaposhindwa kutekeleza wajibu wake kuhusu ardhi kwa kuishtaki kwa vyombo husika (F.8 [12] la Sheria ya Ardhi ya vijiji Na.5, 1999). Pia, mkutano mkuu unawajibika kuthibitisha, kukubali au kukataa maombi ya ardhi katika kijiji husika kutoka kwa waombaji mbalimbali.

Halmashauri ya Wilaya ; Mamlaka ya Halmashauri ya Wilaya katika ardhi ya kijiji ni ya aina mbili. Kwa mujibu wa fungu la 13 (3) la Sheria ya Ardhi ya Vijiji Na.5 ya 1999, chombo hiki kimepewa wajibu wa kuzishauri na kuzipa mwongozo halmashauri za vijiji kuhusu utekelezaji wa majukumu yao. Jukumu la pili ni kupokea malalamiko kutoka kwenye mkutano wa kijiji au kwa wanakijiji wasiopungua mia moja pale hamashauri ya kijiji inaposhindwa kutekeleza jukumu la usimamizi wa ardhi ya kijiji. Mamlaka hii ni kwa mujibu wa fungu la 9(1) la

sheria ya ardhi Na. 5 ya 1999. Vilevile, Halmashauri ya Kijiji inawajibika kutoa ripoti kwa Halmashauri ya Wilaya kuhusu usimamizi wa ardhi ya kijiji. Afisa Ardhi wa halmashauri husika huwa ndiye mhusika katika kutekeleza majukumu hayo chini kwa uongozi wa Mkurugenzi Mtendaji wa Halmashauri ya Wilaya, Mji au Manispaa husika.

Kamishna wa Ardhi ; Huyu ni msimamizi mkuu wa makundi yote ya ardhi ya Tanzania kwa niaba ya Rais. Kamishna pia amepewa jukumu la kutoa ushauri kwa halmashauri za vijiji kuhusu usimamizi wa ardhi ambao ni sharti uzingatiwe kwa mujibu wa fungu la 8 (7) la sheria ya ardhi ya vijiji Na.5 ya 1999.

Wapo watendaji ambao kwa mazoea hujihusisha na masuala ya ardhi hususan usimamizi na hata utatuzi wa migogoro lakini ambao hawajatamkwa kisheria kuhusika na majukumu hayo. Watendaji hao licha ya umuhimu wa majukumu mengine wanayotekeleza, wakiingilia majukumu ya ardhi wanakuwa kichocheo cha migogoro ya mara kwa mara katika maeneo yao. Uzoefu unaonyesha kuwa wenyeviti wa vitongoji wamekuwa wakijihusisha na ugawaji wa ardhi katika maeneo yao bila taarifa ya halmshauri wala mkutano mkuu wa kijiji wakidhani wana mamlaka hiyo kumbe kimsingi, hawana. Hali kadhalika, Maafisa Tarafa, Madiwani, Wabunge na hata wakuu wa wilaya wamekuwa wakijihusisha na utatuzi wa migogoro ya ardhi ambayo kimsingi inapaswa kutatuliwa na mabaraza na mahakama maalumu za ardhi.

Baadhi ya tafiti na hata uzoefu unaonyesha kuwa kutokana na taratibu za kiutawala, watendaji hawa wamekuwa wakiingilia majukumu ya vyombo husika kinyume na sheria ikiwa ni pamoja na kuagiza kufanyika utekelezaji wa majukumu yaliyo nje ya uwezo wao kwa kutumia nafasi zao. Mifano hai ni pale inapotokea Mkuu wa Wilaya, Mbunge au hata Diwani kuagiza ama kuingilia kati uwekaji wa mipaka baina ya vijiji kwa lengo la kuepusha migogoro ya ardhi baina ya pande zinazogombana. Uamuzi huu hata kama una nia njema ya kumaliza migogoro, ni kinyume cha sheria za ardhi kuhusu uwekaji mipaka. Utaratibu kama huu unapokiukwa na upande ambao haukuridhika ukibaini kasoro hizo, basi mgogoro huchukua sura mpya na huwa vigumu kutatua kwa vile umehusisha mamlaka zisozohusika. Ni vema basi kwa watendaji wasiohusika na usimamizi wa ardhi moja kwa moja, wakaacha kuingilia vyombo vyenye mamlaka halali kisheria ili kuruhusu vyombo hivyo vitoe maamuzi ya haki kwa kila anayehusika na hatimaye haki ionekane kuwa imetendeka kwa wote.

3. Je ardhi ya kijiji inaweza kugawiwa kwa mtu asiye mwanakijiji? Na kwa taratibu zipi?

Katiba ya Jamhuri ya Muungano wa Tanzania ibara ya 17 (1) inatoa fursa kwa raia wa Tanzania ya kuishi popote nchini ili mradi anafuata taratibu zinazotakiwa na kwa kufanya hivyo hakiuki haki za raia wengine. Ibara ya 24 inatoa haki kwa raia kumiliki mali ikiwemo ardhi na kupata ulinzi juu ya mali yake. Kwa wananchi wengi



wanaoishi vijijini, ardhi ndiyo mali ambayo karibu kila mmoja anamiliki. Hivyo kutokana na msingi huo, hata raia asiye mwanakijiji ana haki ya kuomba na kugawiwa ardhi ya kijiji. Haki hiyo imefafanuliwa katika fungu la 22 la Sheria ya Ardhi ya Vijiji Na. 5 ya 1999, ambayo inatoa haki kwa mtu au kundi la watu ambao kwa kawaida si wakazi wa kijiji kuomba kugawiwa ardhi ya kijiji.

Hata hivyo katika kufanya hivyo, mwombaji huyo anapaswa kufuata taratibu za kawaida za uombaji. Taratibu hizo ni pamoja na; Kwanza, mwombaji anatakiwa kupeleka maombi yake kwa Halmashauri ya Kijiji husika, kisha ombi lake litapelekwa kwa ajili ya kujadiliwa na mkutano mkuu wa kijiji, na iwapo anathibitishwa au kukubaliwa basi Halmashauri ya Kijiji kwa kushirikiana na kamati husika (kamati ya maamuzi au ya huduma za jamii), watafanya utaratibu wa kugawa ardhi kwa mwombaji kwa kuzingatia makubaliano yaliyofikiwa wakati wa mkutano mkuu. *Pili*, ikiwa mwombaji ni mwekezaji, baada ya kupitishwa na mkutano mkuu, Halmashauri ya Kijiji itawajibika kuyapeleka maombi hayo kwa mamlaka za juu zaidi ili kuyathibitisha. Ieleweke kwamba ukomo wa mamlaka za kijiji kugawa ardhi si zaidi ya ekari hamsini (50) kwa idhini ya mkutano mkuu, na zaidi ya hapo maombi yanapaswa kupelekwa kwenye Halmashauri ya Wilaya kisha kwa kamishna wa ardhi. Ardhi kubwa zaidi ya ekari mia moja itapaswa kuidhinishwa na Rais kwa kuihawilisha kutoka ardhi ya kijiji kuwa ardhi ya jumla.

4. Ni taratibu zipi zinatumiwa katika utoaji wa vyeti vya hakimiliki za kimila kwa Wamiliki wa ardhi kimila ndani ya maeneo ya vijiji?

Mfumo wa umiliki wa ardhi nchini Tanzania ni wa aina mbili. Kwanza, ni kwa njia ya kimila ambapo mmiliki wa ardhi aliyeipata kwa njia ya kurithi, kupewa zawadi, kugawiwa na kijiji, kununua au kusafisha pori anakuwa na haki juu ya ardhi hiyo. Haki hiyo inalindwa kisheria hata bila kuwa na hati yoyote. Njia ya pili ni kwa hati miliki ambapo mmiliki wa eneo hupewa cheti au hati inayothibitisha umiliki wake wa eneo husika. Mara nyingi ardhi ya jumla inamilikiwa kwa hatimiliki wakati ardhi ya vijiji inamilikiwa kimila.

Kwa mujibu wa Sheria ya Ardhi ya Vijiji Na.5 ya mwaka 1999, hakimiliki ya kimila inatolewa baada ya kutimiza taratibu za awali ambazo ni pamoja na kijiji husika kupata cheti cha ardhi ya kijiji (F.7 [7]), cheti ambacho hupatikana baada ya kutimiza masharti matatu ya msingi. *Kwanza*, kijiji kisiwe na mgogoro wowote wa mipaka ya ardhi yake. *Pili*, kijiji kiwe kimejenga masijala ya ardhi kwa ajili ya kuhifadhia nyaraka muhimu, na *tatu*, kijiji kiandae mpango wa matumizi bora ya ardhi.

Baada ya taratibu hizo kukamilika, Halmashauri ya Kijiji kupitia kwa Afisa Mtendaji wake itatakiwa kutoa taarifa kwa Halmashauri ya Wilaya kwa ajili ya taratibu za kubainisha mipaka, kuchora ramani na kuendeleza mchakato wa upatikanaji wa cheti cha ardhi ya kijiji na baadaye vyeti vya hakimiliki za kimila ambavyo hutolewa

kwa mmiliki mmoja mmoja wa ardhi kwa mujibu wa fungu la 22(3) na 25 la sheria ya ardhi ya vijiji Na. 5 ya 1999.

Angalizo: Kwa kijiji ambacho kiliwahi kupata hatimiliki ya kijiji huko nyuma, itabidi hatimiliki hiyo irejeshwe kwanza ndipo cheti cha ardhi ya kijiji kiandaliwe. Hii inamaanishwa kuwa kijiji hakipaswi kuwa na hatimiliki ya kijiji pamoja na cheti cha ardhi ya kijiji kwa wakati mmoja kwa vile cheti cha ardhi cha kijiji kinasimama *badala* ya hatimiliki ya kijiji.

5. Taratibu zipi zinapaswa kufuatwa wakati eneo linapotangazwa kuwa la mipango miji?

Wakati eneo linapotangazwa kuwa la upimaji au mipango miji, masharti ya sheria yaliyoko kwenye sheria ya utwaaji na sheria za ardhi yanapaswa uzingatiwa. Kifungu cha 3(1) (g) cha Sheria ya Ardhi Na.4 na Na.5 kinaeleza kwamba umiliki wa mtu unapositishwa kwa namna yoyote ile usitishwaji huo utapaswa kuambatana na malipo ya fidia kamili, ya haki na kwa wakati kwa mtu huyo. Hii ni pamoja na kumpa mtu huyo notisi na muda wa kutosha wa kujiandaa kwa ajili ya kuhama au kuendana na mabadiliko yaliyopangwa kufanyika katika eneo husika. Fidia hii inahusisha thamani ya mali iliyopo katika eneo hilo ikiwa ni pamoja na maendelezo yaliyofanyika katika eneo hilo kwa kuzingatia gharama au thamani ya soko kwa wakati huo. Fidia inapaswa kutolewa kwa kuzingatia misingi ya haki na kwa wakati ingawa mara nyingi haya yamekuwa hayazingatiwi katika maeneo mbalimbali.

6. Nini haki za wakazi na wamiliki wa maeneo yanayotangazwa kuwa maeneo ya upimaji au mipango miji?

Mara nyingi eneo linapotangazwa kuwa la mipango miji au la upimaji huambatana na mabadiliko mbalimbali ya ukaaji na matumizi ya ardhi ya eneo hilo. Kuna uwezekano mkubwa wa mmiliki wa eneo hilo kuagizwa kuondoka na kupisha shughuli husika, ama kutekeleza na kuendana na masharti mapya ya eneo lililotangazwa kuwa la mipango miji. Hali hii inapojitokeza bado mmiliki anazo haki zinazoendana na maendelezo yaliyofanyika mahali pale. Miongoni mwa haki hizo ni pamoja na kupewa fidia endapo mmiliki analazimika kuhamishwa au sehemu ya umiliki wake katika ardhi hiyo inahamishiwa kwa mmiliki mwingine. Fidia hii sharti iwe ya haki, na itolewe kwa wakati kama ilivyofafanuliwa hapo awali. Sheria za ardhi zinakataza watu kuondolewa katika maeneo yao bila kulipwa fidia endapo ni wamiliki halali kwa mujibu wa sheria mbalimbali na taratibu zilizotumika kuwamilikisha maeneo hayo.

7. Je kuna tofauti gani za kimsingi kati ya hatimiliki, cheti cha hakimiliki ya kimila na leseni za makazi?

Hatimiliki ya kisheria ; ni cheti kinachompa mtu umiliki wa kisheria kwa maandishi. Cheti hiki kinatolewa kwa mujibu wa sehemu ya sita (6) ya Sheria ya Ardhi Na.4 ya mwaka 1999 kwa mmiliki wa ardhi ya jumla au sehemu ya ardhi ya hifadhi. Hati za namna hii hutolewa pia kwa wamiliki wa mashamba makubwa yanayomilikiwa kwa hati hata

kama mashamba hayo yako ndani ya ardhi ya kijiji ili mradi tu yamepimwa na kumilikishwa kwa taratibu zinazotakiwa kisheria. Hati hizi hutolewa na kamishina wa ardhi kwa kipindi cha ama miaka 33, 66 au 99 kulingana na matumizi ya ardhi husika. Sheria inaruhusu kuhuisha umiliki wa muda kama huo kwa hati za miaka 33 na muda wa miaka 66 kwa hati za miaka 66. Lakini, kwa wamiliki wa miaka 99 taratibu mbadala zitatakiwa kufanyika (ikiwemo kufanya tathmini ya kiwango cha uwekezaji au maendeleo na matumizi ya ardhi husika), kwani si rahisi kumilikishwa tena kwa muda mrefu kama huo.

Cheti cha hakimiliki ya kimila ; ni cheti kinachompa mtu umiliki wa ardhi kwa taratibu za kimila. Kwa upande mwingine cheti hiki hutolewa kama hati ya maandishi kwa mujibu wa fungu la 25 la Sheria ya Ardhi Na.5 ya mwaka 1999 kwa wamiliki hasa katika ardhi ya kijiji. Cheti hiki hutolewa na Halmashauri ya Kijiji kwa mwanakijiji mmoja au kikundi cha wamiliki au taasisi.

Angalizo: Izingatiwe kuwa kwa mujibu wa fungu la 18(1) la sheria ya ardhi ya vijiji Na.5 ya mwaka 1999, hakimiliki ya kisheria kwa hali yoyote ina hadhi sawa na hakimiliki ya kimila. Hivyo, hakuna umiliki wenye hadhi ya juu kuliko mwingine. Ufafanuzi huu unapaswa kuondoa mazoea ya watu kufikiri kuwa hatimiliki ina hadhi ya juu kuliko milki ya kimila au cheti cha hakimiliki ya kimila, mazoea ambayo husababisha wamiliki wa kimila kujiona wanyonge na wakati fulani kupoteza haki zao kwa mazoea tu.

Leseni za makazi ; ni kibali kinachotolewa na serikali au mtu mwenye hakimiliki kinachomwezesha mtu anayepewa kibali hicho kukalia, kutumia au kufanya shughuli yoyote kulingana na mazingira ya ardhi hiyo. Leseni hii hutoa mwongozo na kibali cha namna ya kutumia ardhi husika. Hii ni kwa mujibu wa fungu la 2 la Sheria ya Ardhi. Na.4 ya mwaka 1999. Leseni ya makazi siyo hatimiliki wala hailingani na hatimiliki ya ardhi lakini ni hatua muhimu katika kutambua umiliki na matumizi ya ardhi husika. Kwa maeneo ambayo hutambulika kama maeneo ya makazi holela au yasiyopimwa, leseni za makazi zina umuhimu zaidi kwani ndizo hatimaye husaidia uandaaji wa mipango ya upimaji na utoaji hatimiliki za ardhi kwa wahusika.

8. Je lengo kubwa la hati/cheti cha hakimiliki ya kimila ni kuchukulia mikopo tu?

Watu wengi wamekuwa wakihusisha upatikanaji wa cheti cha hakimiliki ya kimila na mikopo ya kibenki. Hata hivyo, ukweli ni kwamba cheti cha hakimiliki ya kimila hakitolewi kwa lengo la kuchukulia mikopo tu. Badala yake cheti hiki kinalenga kutimiza azma ya sera ya ardhi ya taifa ya kuhakikisha kwamba haki zote zilizopo katika ardhi na umilikaji wa ardhi kwa muda mrefu unatambuliwa, na kulindwa kisheria. Hii ni kwa mujibu wa fungu la 3(b) la sheria Na.4 na Na.5 za 1999.

Pamoja na faida nyingine, hati hii inaboresha usalama wa kumiliki ardhi kijijini na kuondoa uvamizi holela. Vilevile, hati hii inafanya umiliki wa ardhi kimila kuwa rasmi zaidi

tofauti na ilivyo katika maeneo mengi ambayo hayana hati hizo kwani huonekana kama ni vigumu kuthibitisha umiliki wake.

Kadhalika, pale ambapo itaonekana kuwa mifumo ya taasisi za kifedha inakubaliana na matumizi ya hati hizo kama dhamana ya mikopo hati zinaweza kutumika katika taasisi hizo kwa makubaliano kati ya wamiliki na taasisi husika. Wapo pia wanaozitumia hati hizo kama dhamana mahakamani na hata katika taasisi za elimu ya juu kama dhamana ya mikopo. Maelezo haya yote hayaondoi ukweli kuwa mwananchi wa kawaida anayemiliki ardhi kimila anahitaji kutumia ardhi yake kama dhamana ya mikopo toka kwenye taasisi za fedha. Ili hilo liwezekane, sharti zifanyike jitihada za makusudi za serikali kusaidia na kuwezesha uanzishwaji wa taasisi za kifedha kwa ajili ya wazalishaji wadogo katika maeneo yao. Taasisi hizi ziwekewe utaratibu wa kuruhusu matumizi ya ardhi na mazao yatokanayo na ardhi kama dhamana kwa masharti ambayo wamiliki wadogo wa ardhi watayamudu bila kuhatarisha uhakika wa kuendelea kumiliki ardhi zao.

9. Umiliki wa kimila bila cheti cha hakimiliki ya kimila una nguvu gani?

Kimsingi, umiliki wa kimila tangu zamani haukuambatana na cheti au hati yoyote ya kimaandishi kuuthibitisha. Nguvu yake kubwa ipo katika mila na desturi za eneo husika na hivyo sheria kwa kuutambua mfumo wa milki ya ardhi wa kimila, imeupa hadhi sawa na ule umiliki wa kutumia hati na unatambuliwa hivyo hata kama cheti cha

hakimiliki ya kimila hakijatolewa. Hata hivyo ni lazima pia kuweka bayana kuwa kumekuwa na shinikizo kubwa la kubadili mfumo wa kumiliki ardhi kimila kwa vile unaonekana kama haumpi mmiliki uhakika wa milki ya ardhi yake pale ambapo hana uthibitisho wa cheti. Mashinikizo haya yanatokana na mabadiliko katika mfumo wa kidunia ambao unaweka mkazo katika maslahi binafsi kuliko yale ya kiujumla ambayo ndiyo mhimili wa mfumo wa umiliki wa ardhi wa kimila. Lakini katika mazingira yaliyopo sasa, bado wamiliki wengi wa ardhi waishio vijijini na hata walio mijini (maeneo yasiyopimwa), hutegemea mfumo wa ardhi wa kimila kwani ndio umeonekana kuwapa uhakika wa kumiliki maeneo yao kuliko hatimiliki ambazo wengi huchukulia kuwa ni njia ya kuwatenga wengine kutoka katika umiliki wa ardhi ya pamoja.

10. Je, mtu akiwa na ardhi maeneo tofauti tofauti katika ardhi ya kijiji, cheti cha hakimiliki ya kimila kitatolewaje? Na pale mwanakijiji anapokuwa na ardhi kwenye kijiji kingine umiliki wake unakuwaje?

Ni dhahiri kwamba wanavijiji walio wengi wanamiliki eneo zaidi ya moja sehemu tofauti katika ardhi ya vijiji. Utaratibu uliopo katika utoaji wa vyeti umezingatia hali hii. Kila eneo litapaswa kuwa na cheti chake kwa kuzingatia matumizi ya eneo hilo ikiwa ni pamoja na mila, desturi na tamaduni za maeneo hayo. Vilevile mtu anapokuwa na ardhi katika ardhi ya kijiji kingine anakuwa na umiliki sawa na wakazi wa kijiji kile na cheti kitatolewa kwa taratibu za kijiji hicho ardhi ilipo kwa kuzingatia mila

na desturi za kijiji husika. Endapo inakuwa vigumu kwa kijiji kuruhusu umiliki wa aina hiyo kwa sababu mbalimbali ikiwemo uhaba wa ardhi kwa wanakijiji, basi itabidi mmiliki achague kijiji atakachoishi na kujiandikisha kama mkazi wake japo pia haki yake ya kumiliki na kutumia ardhi kama asiye mwanakijiji iko pale pale. Hii haimaanishi watu walazimishwe kuhamia vijiji vingine kwa ajili ya ardhi bali inapotokea kuwa mmiliki wa ardhi hiyo yuko katika hatari ya kupoteza haki zake, itambidi apime na kuchagua moja kati ya kukosa ardhi au kuishi katika kijiji kingine.

SURA YA TATU

MASUALA YANAYOHUSU HAKI YA MWANANCHI JUU YA ARDHI

1. Ni nani mwenye haki ya kumiliki ardhi nchini Tanzania na nani harushusiwi kumiliki ardhi?

Kisheria, raia wote wa Tanzania wana haki ya kumiliki ardhi. Haki hii inajumuisha pia taasisi zilizosajiliwa kisheria na kutambuliwa kama mtu mbele ya macho ya sheria. Kwa mujibu wa fungu la 20 la Sheria ya Ardhi Na.4 ya mwaka 1999, mtu asiye raia wa Tanzania haruhusiwi kumiliki ardhi isipokuwa tu kwa ajili ya shughuli za uwekezaji kwa kuzingatia Sheria ya Uwekezaji ya mwaka 1997. Hata hivyo kwa mujibu wa sheria hii, mmiliki wa ardhi hiyo si huyo mwekezaji bali Kituo cha Uwekezaji ambacho humpangisha mwekezaji huyo. Mmiliki wa aina hii anakuwa na haki hafifu inayojulikana kama '*derivative right*' tofauti na mmiliki wa kawaida ambaye anakuwa na haki kamili inayotolewa kwa njia ya hati kupitia kamishina wa ardhi. Hata hivyo, kumekuwa na mazoea ya wananchi kuwakaribisha raia wa kigeni na kuwamilikisha ardhi hata kama si wawekezaji bila kufahamu kuwa kwa kufanya hivyo wanavunja sheria kwani wageni wote hawaruhusiwi kumiliki ardhi moja kwa moja.

2. Je mwanamke ana haki gani katika ardhi ya familia? ya mumewe? ya jumla? au ya kijiji?

Kabla ya ujio wa Sheria mpya za Ardhi za mwaka 1999, wanawake walikuwa wakibaguliwa katika mifumo ya umilikaji ardhi kutokana na kuzoeleka kuwa wangemiliki kupitia waume zao au ndugu zao wa kiume kama wajomba na kaka zao. Ukiachilia mbali sheria ya kikoloni ya mwaka 1923, sheria nyingi za kimila pia ziliwabagua na baadhi yake bado zimeendelea kuwabagua wanawake katika umiliki wa ardhi na hata mirathi ya mali mbalimbali. Sheria mpya za Ardhi za mwaka 1999, zimeleta mapinduzi makubwa katika mfumo wa milki ya ardhi kwa wanawake. Kwa mujibu Sheria ya Ardhi Na.4 fungu la 161(1) mwanamke ana haki juu ya ardhi ya familia na ya mumewe. Katika fungu hili, sheria imeweka wazi kwamba pale mmoja wa wanandoa anapopata ardhi kwa ajili ya matumizi ya familia, ardhi hiyo itahesabika kuwa chini ya umiliki wa wanandoa wote, isipokuwa pale hakimiliki ya ardhi itakapobainisha wazi kuwa ardhi hiyo ni mali ya mwanandoa huyo pekee. Hata hivyo, kifungu kidogo cha pili cha fungu hilo, kimeweka bayana kuwa inapotokea ardhi husika ikawa ya mwanandoa mmoja na si mwenzi wake, bado mchango wa uzalishaji, maendeleo na utunzaji wa ardhi hiyo unaofanywa na mwanandoa mwingine (mwanamke au mwanaume) utampatia haki sawa ya umiliki wa ardhi hiyo. Kwa kifungu hiki, wanawake wamepewa ulinzi mkubwa sana katika milki ya ardhi ya wanandoa tofauti na ilivyokuwa zamani kabla ya sheria hizi.

Hali kadhalika, haki ya mwanamke katika ardhi ya jumla na ile ya kijiji ni sawasawa na ile ya mwanume katika kupata, kumiliki, kutumia na kuuza au kuigawa ardhi kwa viwango Vilevile na masharti yaleyale, kwa mujibu wa fungu la 3(2) la Sheria za Ardhi, 1999. Kifungu hiki, kinatoa fursa kwa mwanamke yeyote anayetaka kumiliki ardhi kwa jina lake mwenyewe kuomba kwa serikali ya kijiji au kwa kamishina kadri itakavyokuwa na kumilikishwa kwa jina lake mwenyewe.

3. Pale ambapo sheria za kimila zinamnyima haki mwanamke au makundi mengine katika jamii kumiliki ardhi nini kinapaswa kufanyika?

Sheria za kimila zinapaswa kuwiana na misingi ya sera ya taifa ya ardhi na sheria nyingine yeyote inayohusiana na ardhi ikiwa ni pamoja na Katiba ya Jamhuri ya Muungano wa Tanzania. Endapo mila, desturi au mazoea ya jamii yanaonekana kumnyima haki mwanamke, yatahesabika kuwa batili na yasiyotambulika wala kutekelezwa na halmashauri yoyote ya kijiji, mkutano mkuu wa kijiji, mtu au kundi lolote lenye mamlaka au dhamana ya kusimamia haki. Hii ni kwa mujibu wa fungu la 20(2) la Sheria ya Ardhi ya vijiji na 5,1999. Kwa tafsiri ya kifungu hiki, mwanamke yeyote anayebaguliwa katika milki ya ardhi na au kunyimwa haki yake kwa misingi ya mila na desturi yoyote hana budi kupeleka shauri hilo katika vyombo husika vya utoaji wa haki yakiwemo mabaraza na mahakama za ardhi ambayo yapo kuanzia ngazi ya kijiji. Kata, wilaya, Mahakama Kuu kitengo cha ardhi hadi mahakama ya rufaa.

4. Ni taratibu zipi zinapaswa kutumika wakati wa kutwaa ardhi kutoka kwa mmiliki kwa ajili ya matumizi mengine au maslahi ya taifa?

Utwaaji ni uwezo wa Rais kuchukua sehemu yoyote ya ardhi ya Tanzania kwa kile kinachodaiwa kuwa ni kwa manufaa ya umma, kwa mujibu ya Sheria ya Utwaaji Na.47 ya mwaka 1967 na Sheria ya Ardhi Na.4 ya mwaka 1999. Hatua hii inapochukuliwa Rais anapaswa kuzingatia taratibu zifuatazo: *kwanza*, lazima atoe notisi ya kusudio la utwaaji wa ardhi inayoainishwa ikiambatana na sababu za utwaaji. *Pili*, anapaswa kutoa muda wa pingamizi wa siku tisini kwa wale ambao ardhi yao inatwaliwa. *Tatu*, endapo hakuna pingamizi, kufanya tathmini ya mali zilizo katika ardhi husika na *Nne*, na mwisho, kutoa fidia kamili, ya haki na ya wakati kulingana na viwango vya soko vya mali husika.

5. Mmiliki wa ardhi ana haki gani pale ardhi yake inapotwaliwa kwa matumizi mengineyo?

Kifungu cha 3(1)(g) cha Sheria ya Ardhi Na.4 na Na.5 za 1999 kinaeleza kwamba umiliki wa mtu unapostitishwa kwa namna yoyote ile usitishwaji huo utapaswa kuambatana na malipo ya fidia kamili, ya haki na kwa wakati kwa mtu huyo ikiwa ni pamoja na kumpa mtu huyo notisi na muda wa kutosha wa kujiandaa kwa ajili ya kuhama au kuendana na mabadiliko hayo. Fidia hii inahusisha thamani ya mali liyopo katika eneo hilo ikiwa ni pamoja na maendelezo yaliyofanyika katika eneo hilo kwa kuzingatia gharama au thamani ya soko kwa wakati

huo. Kama ilivyokwisha elezwa awali, fidia inapaswa kuzingatia misingi ya haki na itolewe kwa wakati. Kwa mujibu wa kifungu cha 3 (g) fidia kamili, ya haki na inayotolewa kwa wakati sharti izingatie masuala muhimu kama vile :

- (i) Thamani halisi ya maendelezo yaliyofanyika katika ardhi husika,
- (ii) Posho ya usumbufu
- (iii) Tosho ya usafiri (kwa umbali usiopungua kilometa ishirini),
- (iv) Posho ya upotevu wa makazi na faida endapo eneo husika lilikuwa na nyumba kwa ajili ya makazi ya watu,
- (v) Gharama iliyotumika kulipata eneo husika
- (vi) Malipo ya gharama nyingine zozote au mtaji uliotumika katika uendelezaji wa eneo husika na
- (vii) Tozo la riba kulingana na viwango vya soko. Japo malipo haya yamenyumbulishwa kwa ufasaha lakini katika hali halisi yamekuwa hayatolewi kwa sababu mbalimbali. Hata pale ambapo fidia imekuwa ikilipwa, bado kumekuwa na malalamiko ya wananchi husika juu ya viwango vidogo visivyotokana na thamani halisi ya soko kama sheria inavyotoka na wakati mwingine kwa kucheleweshwa sana.

6. Je, unawezaje kuzuia ardhi ya kijiji ambayo haitumiwi kwa wakati huo isichukuliwe kwa madai ya kuwa ardhi tupu?

Mkanganyiko uliopo katika tafsiri ya ardhi ya jumla katika Sheria Na.4 ya 1999 inayoingiza ardhi ya kijiji isiyokaliwa, kumilikiwa wala kutumiwa katika kundi la ardhi ya jumla unarahisisha uchukuaji wa ardhi ya kijiji kwa matumizi mengine. Kwa mujibu wa fungu la 2 la sheria hii, ardhi ya jumla inatafsiriwa kuwa ni ardhi isiyokuwa ya vijiji wala hifadhi lakini inajumuisha ardhi ya vijiji isiyokaliwa wala kutumiwa. Tafsiri hii, licha ya kusababisha mgongano kati ya kundi la ardhi ya kijiji na ile ya jumla, inapunguza mamlaka ya usimamizi wa ardhi ya kijiji kwa wanavijiji na halmashauri zao kwa vile ardhi ya kijiji ikishakuwa ya jumla msimamizi wake ni kamishna wa ardhi wala si mamlaka za vijiji tena. Ili kuzuia athari za mabadiliko ya aina hii, wanavijiji wanashauriwa kuweka mipango ya matumizi bora ya ardhi. Mipango hii inalenga kuhakikisha kuwa hakuna ardhi inayobakia kijijini bila kuwa na matumizi maalum ama kwa wakati huo au wakati ujao.

7. Kwanini wamiliki wa nyumba na mali nyinginezo zilizo kando ya barabara hubomolewa kunapokuwa na upanuzi wa barabara hizo? Yapi ni makosa yao na kama wana haki ni zipi kisheria?

Ni makosa kwa mtu kujenga ndani ya hifadhi ya barabara. Inapotokea mtu akajenga makazi au kufanya shughuli yoyote ndani ya eneo hilo, mara nyingi hukutana na tatizo hili kwani anakuwa amelikalilia eneo husika kwa hasara

yake mwenyewe. Ieleweke kwamba katika mazingira kama hayo, ni vigumu kudai fidia kwa vile haki ikifuatwa, mdai atajikuta yeye ndiye mwenye hatia kwa kuvamia eneo la hifadhi ya barabara. Jukumu la mwananchi yoyote kabla ya kuingia na kukalia au kutumia eneo lolote ni kutafuta taarifa za kutosha juu ya hadhi ya eneo husika ili asipate hasara ya maendeleo aliyofanya pale itakapodhihirika kuwa eneo husika ni la hifadhi.

Hata hivyo, mamlaka husika nazo zina wajibu wa kuweka bayana mipaka ya maeneo ya hifadhi ikiwemo hifadhi ya barabara ili kuyalinda dhidi ya uvamizi wa aina yoyote hasa wa wananchi wasio na taarifa za kutosha kuwa hayo ni maeneo yahifadhi. Pia, mamlaka za hifadhi husika za barabara, zina wajibu wa kutoa taarifa kabla ya kuchukuwa hatua za kubomoa ili kuepusha hasara ambayo wananchi waliojenga au kuingilia hifadhi ya barabara watapata kutokana na kubomolewa. Uzoefu unaonyesha kwamba wakati mwingine nyumba nyingi hubomolewa pale wakazi hao anapokaidi wito wa kuondoka kwa kutokuelewa kwamba hawana haki ya kumiliki maeneo hayo. Lakini pale inapotokea mamlaka za upanuzi wa barabara zikavuka mipaka ya hifadhi yake na kuingilia makazi au miliki za watu waishio maeneo hayo, basi mamlaka hizo zinawajibika kuzingatia sheria ikiwa ni pamoja na kutoa notisi, kusikiliza na kuzingatia mappingamizi kutoka kwa wananchi, pamoja na kutoa fidia kwa wahusika. Hayo yote yakifanyika, migogoro inayotokana na bomoa bomoa itakwisha na wananchi wataendelea na shughuli za ustawi wa maisha yao kama kawaida.

Hitimisho

Ndugu msomaji, bila shaka umefurahia mfululizo wetu wa maswali na majibu katika kitini hiki. Matumaini yetu ni kwamba umeelimika na kutambua masuala mbalimbali yahasuyo ardhi, ikiwa ni pamoja na kujua maana, usimamizi, matumizi na utawala wa ardhi na rasilimali nyingine nchini Tanzania. Tunaamini pia kuwa umepata fursa ya kujua haki na wajibu wako katika kulinda na kutetea rasilimali hizo muhimu. Ikiwa una maoni, maswali au mchango mwingine wowote katika kuboresha kazi hii, basi tuandikie kupitia anuani zilizo nyuma ya chapisho hili.

MAREJEO

1. Katiba ya Jamuhuri ya Muungano wa Tanzania, 1977 (Sura ya pili Toleo la 2002)
2. Sheria ya ardhi, Na.4 ya 1999
3. Sheria ya ardhi ya vijiji, Na.5 ya 1999
4. Sheria ya madini, Na.5 ya 1998
5. Sheria ya utwaaji, Na.47 ya 1967
6. Sheria ya uwekezaji ya mwaka 1997
7. Sheria ya serikali za mitaa (mamalaka za wilaya), Na.7 ya 1982
8. Sera ya ardhi ya Taifa, ya 1995
9. Ripoti ya Tume ya Rais ya Uchunguzi wa Masuala ya Ardhi, 1991

Chapisho hili ni sehemu tu ya jitihada zinazofanywa na Taasisi ya Utafiti na Utetezi wa Haki za Ardhi –HAKIARDHI za kuwashirikisha umma wa Watanzania utajiri wa maarifa na taarifa zinazopatikana kwa njia ya utafiti na uchambuzi wa sera, sheria na miongozo mbalimbali ya masuala ya ardhi nchini. Pamoja na mambo mengine, chapisho limejikita zaidi katika ufafanuzi wa mfumo mzima wa milki na matumizi ya ardhi nchini kwa kuchambua mahusiano kati ya wamiliki wa ardhi na mamlaka mbalimbali za usimamizi. Licha ya kutoa majibu kwa maswali yaliyokusanywa kutoka kwa wananchi katika sehemu mbalimbali za utekelezaji wa programu za taasisi, chapisho hili linakwenda hatua moja mbele kwa kutoa uchambuzi unaoonyesha kuwa mfumo wa sasa wa milki na matumizi ya ardhi bado haujawezesha upatikanaji wa uhakika wa milki kwa wazalishaji wadogowadogo kwa vile bado umelimbikiza mamlaka makubwa zaidi katika vyombo vya juu vya maamuzi badala ya mamlaka ya mwisho ya maamuzi kuwa kwa wananchi wenyewe kupitia vyombo vyao vya maamuzi na uwakilishi.



Land Rights Research and Resources Institute

Kwa mawasiliano zaidi tuandikie:
Taasisi ya Utafiti na Utetezi wa Haki za Ardhi
PLOT 236, Block 47 Sinza Mori
S.L.P 75885, Dar es salaam
Simu 2771360 Fax: 2771362
E-mail: info@hakiardhi.org
Tovuti: www.hakiardhi.org

Printed by: Ecoprint Ltd., Email: ecoprinttz@gmail.com
ecoprinttz@yahoo.com