

HAKI YA FIDIA KATIKA ARDHI

Imeandikwa na Wakili Manace Ndoroma

Ardhi ni Mali. Mali ni kitu au bidhaa yoyote yenye thamani. Kiwango cha thamani ya mali kinaweza kutofautiana kutoka mtu mmoja hadi mwingine, ama kutoka eneo moja kwenda eneo lingine. Kwa mfano, thamani ya ardhi katika jiji la Dar es Salaam ni kubwa kuliko ile ya Mji wa Ngara. Aidha, uhitaji wa bidhaa ama kitu kinachonunuliwa pia unachangia katika kupunguza ama kuongeza thamani ya bidhaa hiyo.

Mali inaweza kutumiwa kwa namna nyingi. Mojawapo ya namna hizo ni kutumia mali kupata mali. Yaani, mtu anaweza kubadilisha mali ili kupata mali. Kwa mfano, mtu anaweza kuuza mali yake ili apate pesa, ama anaweza kubadilishana mali moja na mali nyingine kwa thamani ambayo pande mbili zimekubaliana. Zamani, kabla ya pesa kuja, biashara zilikuwa zinafanyika kwa kubadilishana mali na mali.

Katika kutambua umuhimu wa umiliki wa mali katika kulinda utengamano na ustawi wa jamii, Katiba na Sheria za Tanzania zimeweka utaratibu ambao unahakikisha kwamba mtu akishapata mali yoyote kihalali basi mali hiyo inaendelea kutumika kwa faida yake na watu wengine ambao yeye mwenyewe atapenda waifaidi ama akiwa hai au hata akishakufa.

Ibara ya 24 ya Katiba ya Jamhuri ya Muungano wa Tanzania inaeleza kwamba kila mtu anayo haki ya kumiliki mali na kwamba, mtu huyo anayo pia haki ya kulindiwa mali yake kwa mujibu wa Sheria. Sehemu ya pili ya Ibara hiyo inaeleza kwamba pale ambapo mali ya mtu inalazimika kutwaliwa na Serikali kwa matumizi yenye maslahi kwa umma, sharti mmiliki wa mali hiyo alipwe fidia stahiki.

Makala hii itajikita katika mfano wa ARDHI kama mojawapo ya mali zinazotambuliwa na kulindwa kwa mujibu wa Sheria.

Kimsingi, ardhi katika nchi ya Tanzania ni mali inayomilikiwa kwa pamoja na watanzania wote, huku Rais wa Jamhuri ya Muungano wa Tanzania akiwa ndiye mdhamini na msimamizi mkuu wa maslahi ya wananchi hao katika rasilimali ardhi.

Hata hivyo, pamoja na umiliki wa pamoja unaotajwa, mtu mmoja mmoja anayo haki ya kumiliki na kuendeleza kipande cha ardhi; ama kwa njia ya umiliki wa kimila, au umiliki wa kupewa, unaoambatana na hati maalum. Umiliki wa kimila hurithiwa kutoka kizazi kimoja hadi kingine na hauna kikomo. Umiliki wa kupewa hutolewa kwa vipindi maalum. Kipindi kirefu kuliko vyote ni miaka 99.

Pale ambapo ardhi inayotumiwa na mtu mmoja inapaswa kutwaliwa kwa ajili ya matumizi yenye maslahi ya watu wengi, Ibara ya 24 ya Katiba ya Jamhuri ya Muungano wa Tanzania, na kifungu cha (3) cha Sheria ya Ardhi hutumika.

Maelezo ya kifungu hicho kuhusu suala la fidia ni sawa na yale yaliyomo katika kifungu cha (3) cha Sheria ya Ardhi ya Vijiji.

Kwa ujumla, Ibara hiyo ya Katiba, ikisomwa kwa pamoja na kifungu cha (3) cha Sheria ya Ardhi, ama kifungu cha (3) cha Sheria ya ardhi ya Vijiji (kulingana na ilipo ardhi husika), inaelekeza kwamba pale ambapo ardhi ya mtu lazima itwaliwe basi mtu huyu atastahili kulipwa fidia ambayo ni kamilifu (full), ya haraka (prompt) na ya haki (fair). Haki katika fidia ya ardhi inapaswa ionekane ikitendeka kwa wote; yaani mlipaji na mlipwaji wa fidia, na inapatikana kwa kufanya uthamini wa mali husika kabla fidia haijalipwa.

Fidia ya ardhi inazingatia ardhi yenyewe na maendeleo yaliyofanyika juu yake. Kwa mfano, iwapo kwenye ardhi hiyo kumejengwa nyumba, au kumepandwa mazao basi tathmini hufanyika kwa kuzingatia bei halisi ya soko kama ilivyopitishwa na kutangazwa na mamlaka stahiki za serikali. Tathimini ikishafanyika malipo sharti yafanyike katika kipindi maalum kilichotajwa, vinginevyo fidia itapaswa kurudiwa upya kwa sababu thamani ya mali husika itakuwa imeongezeka. Hiyo ndiyo maana ya fidia kulipwa haraka (prompt).

Aidha, fidia haipaswi kulipwa kwa mafungu. Fidias sharti ilipwe kikamilifu (full). Yapo mazingira ambapo kama suala linahusisha ardhi fidia inayolipwa hujumuisha pia malipo ya usumbufu na pango la mahali mbadala pa kujihifadhi wakati aliyehamishwa akijenga makazi yake mapya.

Kwa ujumla, fidia haipaswi kumsababishia mhusika ugumu wa maisha ambao hakuwa nao kabla ya kutakiwa kuhamishwa. Badala yake, fidia inapaswa ijumuishe kifuta machozi cha kumfanya mtu ambaye ameondoka katika eneo analolimiliki kimila ama kwa kupewa ajisikie faraja na kukiri kwamba kuhamishwa kwake kuna manufaa kwake yeye mwenyewe na wananchi wenzake.