LEGAL AND HUMAN RIGHTS CENTRE
LHRC
KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU

KIJARIDA KUHUSU

MMILIKI NA MPANGAJI

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!

MMILIKI NA MPANGAJI

Kimeandaliwa na:
Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu

YALIYOMO

SHUKRANI 5
UTAMBULISHO WA KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU 5
MAONO 6
TAMKO LA LENGO MAHUSUSI 6
LENGO KUU 6
DIBAJI 7
Utangulizi 9
Mmiliki ni nani 10
Mpangaji 10
Mkataba wa upangaji 10
Kodi Ya Pango 11
Sifa za mmiliki 11
Sifa za mpangaji 11
Haki za mmiliki 12
Haki za mpangaji 12
Wajibu wa mmiliki 13
Wajibu wa mpangaji 13
Sheria 14
Utatuzi wa migogoro 14
Hitimisho 15

SHUKRANI

Tunatoa shukrani za dhati kwa wanasheria wetu Wakili Irene Nambuo, Wakili Rogreen Mollel, Wakili Faustine Mushi na Bw. Hakeem Nyangarika pamoja na wafanyakazi wote wa Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu kwa kukiandaa kijitabu hiki.

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 linalojibidiisha 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.

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 kuzifahamu. Hali hii inasababisha watu wengi kujikuta katika migogoro dhidi ya kisheria ambayo igeweza kuepukika kama mtu huyo angejua sheria husika. Ndiyo maana basi Kituo kimeamua kutoa chapisho hili na mengine, kwa lengo la kutoa msaada wa kisheria kwa raia.

Huu ni usaidizi wa kisheria unaotoa maelezo mafupi na ya msingi ili kukusaidia ndugu msomaji uweze kupata ufahamu au maelezo ya sheria husika. 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 wanapopata 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 zaidi.

Tunaamini utapata usaidizi huu kiurahisi zaidi na maelezo yaliyomo humu yatakusaidia kwa karibu. Umalizapo, tafadhali umsaidie na mwenzako kupata usaidizi huu.

Kituo cha Sheria na Haki za Binadamu.

Utangulizi

Katika maisha yetu tunaweza kukabiliwa na changamoto nyingi na migogoro kati ya wamiliki wa nyumba/mali na wapangaji. Shida nyingi inatokaana na ukiukwaji wa makubaliano kati ya wamiliki na wapangaji na kusababisha usumbufu kwa mwingine ikiwemo hata kwa majirani.

Lengo kuu la kijarida hiki ni kukuelimisha msomaji juu ya uwajibikaji kati ya Mmiliki na Mpangaji mara tu baada ya kuiingia katika makubaliano ya upangishaji. Tunamatumaini kuwa kijarida hiki kitaweza kukusaidia ili kuweza kupunguza migogoro kati ya Mmiliki na Mpangaji.

Mara tu baada ya kupitia na kusoma kijarida hiki, msomaji anatakiwa aelewe kuwa uhusiano mzuri kati ya Mmiliki na Mpangaji hujengwa juu ya uaminifu kati yao. Kwa mtazamo wa mwenye mali, anapaswa kumuamini Mpangaji

kuwa anaweza kutunza mali na atawajibika kulingana na makubaliano.

Mmiliki ni nani

Ni Mtu, Kampuni au Taasisi anaye miliki mali ikiwa ni ardhi, jengo au nyumba na ana uwezo wa kupangisha Mtu, Kampuni au Taasisi

Mpangaji

Ni Mtu, Kampuni au Taasisi anaweza kuchukua mali kama vile ardhi au pango kwa idhini ya Mmiliki wa mali na kupangisha kwa matumizi maalumu kulingana na makubaliano.

Mkataba wa upangaji

Ni makubaliano kati ya Mmiliki na Mpangaji ambapo Mmiliki anaridhia mali yake kukodishwa na Mpangaji kulingana na matumizi na kodi.

Kodi Ya Pango

Ni fedha anayolipwa Mmiliki na Mpangaji kulingana na matumizi ya mali iliyo kodishwa na makubaliano waliyo kubaliana.

ZINGATIA:
Mmiliki anaweza kupangisha mali ya mpangaji kupitia wakala alie muidhinisha

Sifa za mmiliki

1. Awe mmiliki halali.
2. Awe na akili timamu.
3. Ametoa idhini.

Sifa za mpangaji

1. Awe na akili timamu.
2. Awe na makubaliano ya upangishaji.

ZINGATIA:
Kiwango cha kodi kati ya Mmiliki na Mpangaji hujadiliwa kwa uhuru bila shuruti

Haki za mmiliki

1. Ana haki ya kulipwa kodi ya pango.
2. Haki ya kukagua pango kwa utaratibu na makubaliano.
3. Haki ya kuuza au kuiweka nyumba au ardhi rehani kwa kumpatia taarifa mpangaji.
4. Kusitisha mkataba endapo mpangaji aki kiuka masharti ya mkataba.

Haki za mpangaji

1. Kutumia pango bila kubugudhiwa
2. Haki ya faragha
3. Haki ya kupewa notisi

Wajibu wa mmiliki

1. Kufanya ukarabati wa pango.
2. Kuweka mazingira salama na rafiki kwa binadamu.
3. Kulipa kodi serikalini zitokanazo na pango au ardhi.
4. Kutoa notisi kwa mpangaji.
5. Kuto kuingilia faragha ya mpangaji.

Wajibu wa mpangaji

1. Kulipa kodi.
2. Kutunza mazingira ya pango au ardhi.
3. Kuruhusu mmiliki kukagua eneo.
4. Kukabidhi pango au ardhi katika hali ambayo alipangishwa.
5. Kuto kuweka rehani, kupangisha na kubadilisha umiliki wa pango.
6. Kutumia pango kwa matumizi yaliyo idhinishwa kwenye mkataba.

ANGALIZO
Mpangaji atakodisha pango au ardhi aliyopanga endapo kukiwa na ridhaa kutoka kwa Mmiliki

Sheria

Sheria ya Ardhi Sheria Na. 4, Sheria ya Mabaraza ya Utatuzi wa Migogoro ya Ardhi Sheria Namba 2, Sheria ya Udhibiti wa Kodi ya Pango Sheria Na. 7 ya 1984 na Sheria ya Mikataba ni sheria zinazotoa mwongozo zaidi kwenye utatatuzi wa migogoro ya ardhi iliyotokana na migogoro kati ya Mmiliki na Mpangaji.

Utatuzi wa migogoro

Endapo kutatokea migogoro kati ya Mmiliki na Mpangaji, utatuzi utafauta namna ilivyo ainishwa kwenye mkataba (kama imeainishwa) na pia yanaweza tatuliwa katiak Mabaraza ya Ardhi na Mahakama nchini.

Hitimisho

Pamoja na mambo mengine mengi, ni muhimu kukumbuka kwamba Mpangaji anaweza kupangisha kama amepata idhini ya Mmiliki. Endapo Mmiliki akitoa notisi ya kuhama, basi ita muathiri Mpangishwaji aliyepangishwa na Mpangaji.

Uhusiano wa Mpangishwaji na Mpangaji utakuwa kama uhusiano wa Mmiliki na Mpangaji kulingana na mkataba waliokubaliana.

Katika kitini hiki, ni matumaini ya Kituo kuwa umepata mwanga wa kutosha kuelewa mahusiano ya kisheria kati ya Mmiliki na Mpangaji. Kwa ushauri zaidi unaweza kufika katika ofisi zetu za msaada wa sheria.

Sweden Sverige

Norwegian Embassy

FORD FOUNDATION

Irish Aid
Rialtas na hÉireann
Government of Ireland

Ministry for Foreign Affairs of Finland

KITUO CHA SHERIA NA HAKI ZA BINADAMU (MAKAO MAKUU)
Jengo la Jaji Lugakingira,
S. L. P. 75254, Kijitonyama, Dar es Salaam - Tanzania
Simu: +255 22 2773038/48 **Nukushi:** +255 22 2773037
Barua Pepe: lhrc@humanrights.or.tz
Tovuti: www.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

OFISI YA ARUSHA
Barabara ya Olerian, Olosiva, Kitalu Na. 116/5, Sakina kwa Idd,
S. L. P. 15243, Arusha – Tanzania **Simu:** +255 27 2544187
Barua Pepe: lhrcarusha@humanrights.or.tz

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

@humanrightstz HakiTV