KATIKA MAHKAMA KUU ZANZIBAR

IMESIKILIZWA TUNGUU

RUFAA YA MADAI NAMBA 58 YA 2022

KUTOKAKANA NA KESI YA MADAI NAMBA 21 YA 2021

(Inayotokana na kesi ya Madai Nam. 02/2022 katika Mahkama ya Ardhi Gamba)

BAINA YA

HOBE KHAMIS SILIMA ..... MUOMBA RUFAA

DHIDI YA

MTUMWA SHEHA FAKI ..... MPINGA RUFAA

HUKUMU

Tarehe: 4/5/2023

S. HASSAN (J)

Muomba Rufaa Hobe Khamis Silima, hakuridhika na Hukumu na Amri zilizotolewa tarehe **12 Julai, 2022** na **Mhe Mohamed Subet Khamis,** Hakimu wa Mahkama ya ardhi Gamba.

Historia fupi ya shauri hili ni kama ifuatavyo, Mtumwa Sheha Faki, (Mpinga Rufaa kwenye Rufaa hii) alifungua kesi ya Madai **Nam. 2 ya 2022** dhidi ya Hobe Khamis Silima (Muomba Rufaa kwenye Rufaa hii) akidai kuwa kuvamiwa na kuporwa kiwanja chake kiliopo Matemwe Tundagaa chenye mipaka ifuatayo:

Kaskazini: Nyumba ya Mshenga Denge

Kusuni: Kiwanja cha Asha Juma Mjombo

Mashriki: Nyumba ya Sudi Makame

Magharibi: Njia

Mpinga Rufaa kwenye Madai ya Msingi alieleza kuwa kiwanja hicho amekipata kupitia wazazi wake ambao baada ya kufariki karibu miaka 25 iliyopita lilikuwa linamilikiwa na wazazi wake. Mpinga Rufaa alidai kuwa Muomba Rufaa amevamia eneo hilo kwa kusafisha kiwanja hicho na kuweka mawe ya ujenzi na kuweka bicon na kuanza ujenzi katika kiwanja hicho na kusababisha usumbufu kwa Mpinga Rufaa.

Moumba Rufaa alipinga madai ya Mpinga Rufaa na kueleza kuwa sio sahihi kuwa kiwanja hicho kimevamiwa na kuporwa na kwamba hakuna miti iliyokatwa ndani ya eneo hilo. Muomba Rufaa aliwasilisha vibali vya ujenzi kuthibitisha kuwa ameruhusiwa kihalali kujenga kwenye eneo la kiwanja hicho.

Baada ya mahkama ya ardhi kusikiliza Madai hayo ilitowa hukumu na amri zifuatazo:

1. Muombaji ndie mmiliki halali wa eneo hilo lenye mzozo
2. Muombewa aondowe mikono yake kwenye kiwanja hicho cha Muombaji
3. Kila upande ubebe gharama zake.

Muombewa hakuridhika na Amri hizo na hivyo ameamua kutumia haki yake ya rufaa na amekataka rufaa kwenye Mahkama Kuu na kuwasilisha sababu za rufaa zifuatazo:

1. *Kwamba, Mhe. Hakimu wa mahkama ya ardhi amekosea kisheria na kiuhalisia kwa kuegemea zaidi ushahidi dhaifu uliotolewa na Muombewa Rufaa na kupelekea maamuzi yote hayo kuwa batili.*
2. *Kwamba, Mhe. Hakimu wa mahkama ya ardhi amekosea kisheria na kiuhalisia kwa kutoa uamuzi kwa kuegemea zaidi kwenye mipaka iliyotajwa na Mpinga Rufaa na kupelekea uamuzi wote kuwa batili.*
3. *Kwamba, Mhe. Hakimu wa mahkama ya ardhi amekosea kisheria na kiuhalisia bila ya kuzingatia hoja ya kuwa na uwezo wa kusimamia Madai hayo Mpinga Rufaa na kupelekea uamuzi wote kuwa batili.*

Rufaa hii imesikilizwa siku ya tarehe 7/3/2023, Muomba Rufaa aliwakilishwa na Wakili msomi Mohamed Ali Mzee wakati Mpinga Rufaa hakuwa na Wakili na amejisimamia mwenyewe.

Wakili Mohamed alianza kuelezea sababu zake za rufaa kwa kujumuisha sababu ya 1 na 3 na kueleza kuwa kwenye Madai ya msingi Mpinga Rufaa alieleza kuwa eneo la ardhi linalobishaniwa amerithi kama inavyoonekana kwenye ukurasa wa 4 paragrafu ya 2 ya Hukumu. Alieleza kuwa maelezo hayo sio sahihi na kwamba Mpinga Rufaa hakueleza kwenye Hati yake ya Madai kama amerithi eneo hilo. Wakili Mohamed alizidi kueleza kuwa Mpinga Rufaa hakufuata utaratibu wa mirathi kwa waislamu kama ulivyowekwa na **kifungu cha 35 cha Sheria ya Wakfu na Mali ya Amana Nam 2 ya 2007**, na kwamba Mpinga Rufaa ameshindwa kuwasilisha ushahidi kuwa eneo hilo amerithi wa wazazi wake.

Wakili Mohamed alieleza zaidi kuwa wakati mahkama imefanya ziara kwenye eneo la ardhi inayobishaniwa hakuna mti wowote ulioonekana kama ilivyodaiwa na Mpinga Rufaa kuwa kwenye ardhi hiyo amepandisha miti. Wakili Mohamed alifanya rejea kwenye ushahidi wa **PW3** ukurasa wa 5 wa Hukumu na kwamba shahidi huyo alieleza kuwa analitambua eneo hilo kwa kipindi cha miaka 10 iliyopita wakati Mpinga Rufaa amedai kurithi eneo hilo kwa zaidi ya miaka 25 iliyopita.

Kuhusiana na sababu ya 2 ya rufaa, Wakili Mohamed alieleza kuwa maelezo ya mipaka kama yalivyo kwenye ukurasa wa 1 wa Hukumu sio sahihi na kwamba **PW3** alieleza mipaka ya eneo hilo kwenye ukurasa wa 5 wa Hukumu ambayo inapingana na mipaka iliyoelezwa na Hukumu ya mahkama ya ardhi. Alieleza zaidi kuwa, Muomba Rufaa alieleza mipaka sahihi ya eneo hilo na kufanya rejea ukurasa wa 3 wa Hukumu na kwamba maeneo ya ukanda wa pwani ni maeneo huru kwa wakaazi wa maeneo hayo kutumia ardhi kwa ajili ya kilimo. Mwisho alipinga kuwa Mpinga Rufaa amerithi eneo hilo kutoka kwa wazazi wake na kuiomba Mahkama hii kukubaliana na sababu zake za rufaa na kutengua hukumu na amri ya mahkama ya ardhi.

Mpinga Rufaa nae alipata fursa ya kujibu sababu za rufaa zilizowasilishwa na alianza kwa kuhoji uhalali wa rufaa kama ipo ndani ya muda na kueleza kuwa hukumu ilitolewa tarehe 9/3/2022 na mpaka rufaa hii inasikilizwa ni miezi 9 imepita hivyo alieleza kuwa rufaa hii iko nje ya muda.

Kuhusiana na sababu za rufaa aliamua kujibu zote kwa jumla na kwa ufupi na alieleza kuwa eneo hilo la ardhi amerithi wa wazazi wake na kwamba wakati mahkama imefanya ziara kwenye eneo hilo miti ilikuwepo na ilionekana. Kuhusiana na kutofuata kwa utaratibu wa mirathi kwa mujibu wa **Sheria ya Wakfu na Mali ya Amana Nam 2 ya 2007**, alieleza kuwa watu wa eneo la Matemwe hawapelekani Kamisheni ya Wakf kufanya mirathi na kwamba eneo la ardhi linalobishaniwa na eneo lao la asili. Kuhusiana na mipaka alieleza kuwa kama ambavyo Hakimu ameeleza kwenye Hukumu yake hiyo ndio mipaka halali ya eneo lake. Mwisho alipingana na rufaa hii na kuomba kuwa rufaa isikubaliwe na Mahkama hii ikubaliane na hukumu na amri kama ilivyotolewa na mahkama ya ardhi.

Wakili Mohamed alipewa fursa na Mahkama kufafanua kuhusiana na hoja ya rufaa hii kuwa nje ya muda na alieleza kuwa rufaa ipo ndani ya muda kwa kufafanua kuwa hukumu ya mahkama ya ardhi na amri zake ilitolewa tarehe **12/7/2022** na ndani ya wiki moja baada ya kutoka hukumu hiyo yaani tarehe **18/7/2022** waliomba kupatikwa mwenendo mzima wa kesi kwa madhumuni ya kukata rufaa na walipokewa mwenendo huo tarehe **20/10/2022** na kwamba baada ya kupokewa mwenendo huyo hazikupindukia siku **90** za kukata rufaa waliwasilisha rufaa yao, hivyo rufaa ipo ndani ya muda.

Kuhusiana na mipaka ya eneo linalobishinia alirudia maelezo yake ya awali kuhusiana na mipaka na aliendelea kuiomba Mahkama hii ikubaliane na rufaa yao.

Baada ya Mahkama hii kusikiliza maelezo yaliyotolewa na pande zote mbili, na baada ya kupitia sababu zote za rufaa zilizowasilishwa na baada ya kupitia kumbukumbu za mahkama ya ardhi ambako Kesi ya Madai ya Msingi ndio ilikoanzia, hoja iliyopo sasa mbele ya Mahkama hii ni kuamua kama rufaa hii ni ya msingi au vyenginevyo. Na kwa kuzingatia kuwa hii ndio Mahkama ya Kwanza ya Rufaa, Mahkama hii inajukumu la kisheria la kupitia upya ushahidi uliotolewa kwenye mahkama ya ardhi na kufika maamuzi yake yenyewe na ilivyoelezwa kwenye kesi ya **Hassan Mfaume v. R (1981) TLR 167,** Mahakama ya Rufani ilisema ifuatavyo:

> *" A judge on the first appeal should reappraise the evidence because an appeal is in effect a rehearing of the case"*

Kwa kuwa Mpinga Rufaa alionyesha shaka kuhusiana na uhalali wa rufaa hii na kuhoji kama ipo ndani ya muda au nje ya muda na pamoja na majibu yaliyotolewa na Wakili Mohamed kuonyesha kuwa rufaa hii ipo ndani ya muda, Mahkama hii inajukumu la kupitia kumbukumbu zote na kujiridhisha ili kujiepusha kusikiliza rufaa ambao ipo nje ya muda kwa kukosa Mamlaka (Jurisdiction) ya kusikiliza rufaa hii. Katika kuamua suala la ama rufaa hii ipo ndani ya au nje ya muda, Mahkama hii itaanza kwa kufanya rejea kwenye **Jadweli la Kwanza la Sheria ya Madai Sura ya 8, Sheria za Zanzibar (Civil Procedure Decree Cap 8)** ambalo limeweka ukomo wa muda wa kukata Rufaa na kufungua Maombi.

Kifungu cha 1 cha Jadweli hilo kimeweka muda wa ukomo wa siku 90 wa kukata rufaa kuanzia tarehe ya Amri ya Mahkama kutolewa. Kwenye rufaa hii, hukumu na amri za mahkama ya ardhi ilitolewa tarehe 12/7/2022 hivyo Mpinga Rufaa alikuwa na siku 90 za kukata rufaa kuanzia tarehe hiyo. Hata hivyo, Kifungu **cha 100 (2) cha Sheria ya Madai Sura ya 8,** kimeweka utaratibu wa kisheria wa namna ya kuhesabu muda wa kukata rufaa, ombi la ruhusa ya kukata rufaa, na ombi la mapitio ya hukumu, kifungu hicho kinasomeka ifuatavyo:

> *" In computing the period of limitation prescribed for an appeal, an application for leave to appeal and an application for a review of judgment, the day on which the judgment complained of was pronounced, and the time requisite for obtaining a copy of the decree or order appealed from or sought to be reviewed, shall be excluded"*

Kifungu hicho kimsingi kinaeleza kuwa katika kufanya hesabu za siku 90 za kukata rufaa kuanzia tarehe ambayo hukumu imetolewa na muda ambao umetumika kupata nakala ya mwenenendo wa kesi hautahesabiwa. Hivyo baada ya kupitia kumbukumbu za

mahkama ya ardhi, nakubaliana na maelezo yaliyotolewa na Wakili Mohamed kuwa rufaa hii iko ndani ya muda na kwamba baada ya kupokea mwenenendo wa kesi wamekata rufaa hii bila ya kupindukia siku 90 zilizowekwa kisheria. Hivyo hoja iliyoibuliwa na Mpinga Rufaa sio ya msingi.

Baada ya kuamua hilo, sasa Mahkama hii itaamua kuhusiana na rufaa iliyopo mbele yake, na Hoja ambayo inataka kufanyiwa Uamuzi na Mahkama hii ***ni nani mmlikiki wa eneo la ardhi bishaniwa? (who is the owner of the disputed land?)***

Katika kuamua rufaa hii, na kwa kuzingatia kuwa sababu zote 3 za rufaa zinalingana na zinajirudia kwenye maelezo yake, ntazichanganya sababu zote za rufaa katika kufika Uamuzi wangu.

Kumbukumbu za mahkama ya ardhi zinaonyesha kuwa si Muomba Rufaa wala Mpinga Rufaa ambae amewasilisha Hati ya Umiliki Ardhi iliyotolewa rasmi kisheria kwa mujibu wa masharti ya **Sheria ya Ardhi Nam. 12 ya 1992** kuthibitisha umiliki wake kwenye eneo hilo la ardhi linalobishaniwa. Mpinga Rufaa ameeleza kuwa umiliki wake kwenye eneo hilo unatoka kwa wazee wake ambao katika uhai wao walikuwa wanatumia eneo hilo na baada ya kufariki kwao kwa karibu miaka 25 amekuwa anatumia eneo hilo. Muomba Rufaa amewasilisha vibali vya ujenzi ambavyo ameruhusiwa kufanya ujenzi wa nyumba ya makaazi kwenye eneo hilo la ardhi, lakin hakueleza kuwa kabla ya hapo alikuwa anatumia eneo hilo la ardhi.

Hivyo nitaanza kwanza kuelezea utaratibu wa sheria wa umiliki ardhi hapa Zanzibar. Hakimu wa mahkama ya ardhi kwenye Hukumu yake katika ukurasa wa 13 amefanya rejea kwenye **kifungu cha 7 cha Sheria ya Matumizi ya Ardhi Nam 12 ya 1992**, kabla ya Hakimu wa mahkma ya ardhi kufanya rejea kwenye kifungu hicho alitakiwa kwanza kuweka msingi mzuri kwa kufanya rejea kwenye **kifungu cha 3 cha Sheria Nam 12 ya 1992** kinachoweka utaratibu wa kisheria kwenye ardhi ya Zanzibar ambayo ni mali ya umma (public land). Kwenye **kifungu cha 3** ntafanya rejea ya **kifungu kidogo cha (4)** ambacho kinampa nguvu za kisheria Waziri mwenye dhamana ya Ardhi kutoa ardhi kwa njia ya Haki ya Matumizi **(grant of the right of occupancy)** Haki hiyo ya Matumizi ya Ardhi kwa Mzanzibari imeelezwa na **kifungu**

cha 7 cha Sheria ambacho Hakimu wa Mahkama ya Ardhi amekifanyia refea kwenye Hukumu yake. Baada ya kupitia ushahidi uliotolewa kwenye mahkama ya ardhi, Mahkama hii imejiridhisha kuwa si Muomba Rufaa wala Mpinga Rufaa ambae ametimiza na kukidhi masharti ya kisheria ya **kifungu cha 7** cha Sheria ya Ardhi **Nam 12 ya 1992** kuhusiana na umiliki wa eneo hilo.

Katika ushahidi uliotolewa na **PW2** kwenye ukurasa wa 4 wa Hukumu ameeleza kuwa kiwanja hicho ni cha baba wa **PW1** tangu zamani na ndio baadae walikuja watu kuanza kujenga bila ridhaa ya **PW1. PW2** nae kwenye ukurasa wa 5 wa Hukumu nae ameeleza kuwa kiwanja hicho ni cha baba wa **PW1.**

Ushahidi uliotolewa na **DW1 na DW2** hakuna aliyekanusha kuwa eneo hilo sio miliki ya wazazi wa **PW1** wote wametoa ushahidi kueleza kuwa eneo hilo ni tupu na kila mwanakijiji anaruhusiwa kwa amri ya kijiji kujenga kwenye eneo la ardhi tupu huko Matemwe. Nakubaliana na Hakimu wa mahkama ya ardhi kuwa utaratibu huo sio utaratibu sahihi wa kisheria wa kumiliki ardhi.

Jambo ambalo linatakiwa kupatiwa jibu ni nani amekalia na kutumia eneo hilo la ardhi kwa ***zaidi ya miaka 12*** baina ya Muomba Rufaa na Mpinga Rufaa?

Ili kupata jawabu la umiliki wa eneo hilo la ardhi, ntaanza kwa kufanya rejea kwenye **Kifungu cha 26 (1) cha sheria ya Limitation Decree Cap 12, Laws of Zanzibar** ambacho kinaweka masharti kuhusiana na ukaaji kwenye eneo kwa kipindi cha miaka 12 au zaidi, kifungu kinasomeka ifuatavyo:

> 26 (1) ***" Where the access and use of light or air to and for any building have been peaceably enjoyed therewith as an easement and as of right, without interruption, and for twelve years, and where any way or watercourse, or the use of any water, or any other easement (whether affirmative or negative) has been peaceably and openly enjoyed by any person claiming title thereto as an easement and as of right without interruption, and for twelve years, the right to such***

access and use of light or air, way, watercourse, use of water, or other easement shall be absolute and indefeasible"

Mpinga Rufaa ameeleza kuwa amerithi eneo hilo kutoka kwa wazazi wake kwa zaidi ya miaka 25, na wamekuwa wakitumia eneo hilo bila bughudha kutoka upande wowote. Moumba Rufaa ameshindwa kuthibitisha umiliki wake wa eneo si kwa Hati ya Umiliki wa Ardhi wala kwa muda wa kukaa kwenye eneo hilo la ardhi, hivyo ni dhahiri kuwa eneo hilo la ardhi limekuwa ndani ya matumizi ya familia ya Mpinga Rufaa kwa zaidi ya kipindi cha miaka 12 na hivyo eneo hilo ni la kwake kwa utararibu wa ***"adverse possession"*** kama ilivyoelezwa kwenye kesi ya **Moses v. Lovegrove (1952) QB na kesi ya Hughes v. Griffin (1969) 1 ALL ER 460** ambapo Mahkama ilisema ifuatavyo:

" A person seeking to acquire title to land by adverse possession had to cumulatively prove the following:

(f) that the statutory period, in this case twelve years has lapsed

(g) that there had been no interruption to the adverse possession throughout the aforesaid statutory period.

Vile vile, kwenye kesi ya **Bhoke Kitangite v. Makuru Mahemba, Civil Appeal No. 222/ 2017** (unreported) Mahkama ya Rufani ya Tanzania ilieleza ifuatavyo:

" It is a settled principle of law that a person who occupies someone's land without permission, and the property owner does not exercise his right to recover it within the time prescribed by law, such person (the adverse possessor) acquires ownership by adverse possession"

Vile vile nchi jirani ya Kenya nayo pia imeweka ukomo wa miaka 12 endapo mtu atatumia ardhi mfululizo kwa kipindi hicho bila ya mtu mwengine kudai umiliki wa ardhi hiyo, umiliki utakuwa kwa mtu aliyetumia ardhi hiyo kwa kipindi hicho au zaidi.

Kwenye Kesi ya **Mombasa Civil Appeal No. 53 of 2017 Mombasa Teachers Co – operative Saving & Credit Society ltd v. Robert Muhambi Katana & 15 Others [2018] e KLR,** Mahkama ya Rufaani ya Kenya ilisema ifuatavyo:

> ***" Likewise, it is settled that a person seeking to acquire title to land by adverse possession must proof non permissive or non consensual, actual, open, notorious, exclusive and adverse use or occupation of the land in question for an uninterrupted period of 12 years"***

Muomba Rufaa ameshindwa kudai umiliki wa eneo la ardhi bishaniwa kipindi chote cha uhai wa wazazi wa Mpinga Rufaa, ambacho Mahkama hii inaamini kuwa ni zaidi ya miaka 12 ya matumizi ya ardhi kwenye eneo hilo, hivyo ni dhahiri kabisa kuwa, kwa kuzingatia **kifungu 26 cha sheria ya Limitation Sura ya 12** na rejea iliyofanywa kwenye kesi mbali mbali za hapo juu, Mpinga Rufaa ndie mwenye haki kisheria ya matumizi ya eneo hilo la ardhi.

Kuhusiana na suala la Mipaka, mwenendo wa kesi ya mahkama ya ardhi inaonyesha kuwa mahkama ya ardhi ilifanya ziara kwenye eneo la ardhi (**visiting locus in quo**) na katika ukurasa wa 10 wa Hukumu, Hakimu alieleza ifuatavyo:

> ***" Mahkama hii haina tatizo na utambuzi wa mipaka katika eneo hilo linalobishaniwa kwani kila mmoja yupo sahihi kwenye utambuzi wake kwa pande zote mbili zilizozunguka kiwanja hicho"***

Kwa msingi huo, sioni sababu ya kutofautiana na maelezo ya Hakimu kwa kuwa yeye ndie aliefanya ziara kwenye eneo hilo na kutambua mipaka halisi na sahihi ya ardhi inayobishaniwa, hivyo hoja ya mipaka iliyoibuliwa na upande wa Muomba Rufaa sioni kuwa ya msingi na sikubaliani nayo.

Hivyo, baada ya uchambuzi na ufafanuzi uliotolewa hapo juu, Mahkama hii inaona kuwa Rufaa hii si ya msingi na sababu zote za rufaa zilizowasilisha hazina mashiko ya kisheria na zinakataliwa.

Mahkama hii, inakubaliana na Hukumu na Amri zilizotolewa **tarehe 12 Julai, 2022** na Mahkama ya Ardhi na inatupilia mbali rufaa hii.

S. HASSAN (J)

04/05/2023

Imeamuliwa hivyo.

Tarehe: 4/5/2023

Mahkama:

Hukumu hii imesomwa leo tarehe **4 Mei, 2023** mbele ya Muomba Rufaa na Mpinga Rufaa.

Mahkama:

Haki ya Rufaa imefafanuliwa kwa asiyeridhika na Hukumu hii.

4/5/23