

KATIKA MAHKAMA KUU ZANZIBAR

IMESIKILIZWA TUNGUU

OMBI LA MADAI NAM. 119 LA 2022

(KUTOKA RUFAA YA MADAI NAM. 28 YA 2021 YA MAHKAMA KUU, RUFAA YA MADAI NAM. 43 YA 2020 YA MAHKAMA YA KADHI WA RUFAA NA KESI YA MADAI NAM. 305 MAHKAMA YA KADHI WA WILAYA MWANAKWEREKWE)

TAADUD OMAR SULEIMAN MUOMBAJI

DHIDI YA

1. RAMADHAN OMAR SULEIMAN ... WAPINGA MAOMBI
2. ALI OMAR SULEIMAN
3. SULEIMAN OMAR SULEIMAN
4. KAMISHENI YA WAKF NA MALI YA AMANA

UAMUZI

TAREHE YA UAMUZI: 4.8.2022

MBELE YA: MHESH. ISSA, A. A., J

SHEIKH SAMEER ZULFIKAR

SHEIKH SALEH HAKIM

SHEIKH JUMA FAKIH

SHEIKH KANI MKANGA

Uamuzi huu inatokana na ombi la kufanya mapitio lililowasilishwa na Muombaji kwa njia ya ombi la faragha lililofunguliwa chini ya Kifungu cha 89 (a), Order L Rule 1 1 (a) na Kifungu cha 129 ya Sheria ya Mwenendo wa Madai, Sura ya 8 ya Sheria za Zanzibar. Ombi hilo limeambatanishwa na hati ya kiapo kilichoapwa na wakili wa Muombaji, Hassan Kijogoo. Muombaji ameiomba Mahakama hii ifanye mapitio ya Hukumu iliyotolewa na Mahakama hii tarehe 19.07.2021 katika Rufaa ya Madai Nam. 28 ya 2021. Kwa upande wa Wapinga Maombi Nam. 1 -3 wao wamewasilisha hati ya majibu ya Kiapo kinachopinga ombi hilo. Majibu hayo ya kiapo yameapwa na Ramadhan Omar Suleiman, Ali Omar Suleiman na Suleiman Omar Suleiman.

Chanzo cha kesi iliyopelekea kuletwa kwa ombi hili ni mzozo wa nyumba nam. 5/52 iliyopo Michenzani katika Mkoa wa Mjini Magharibi. Wapinga maombi waliwasilisha kesi nam. 305 dhidi ya muombaji mbele ya Mahkama ya Kadhi wa Wilaya, Sk. Othman Ame Chum. Wapinga maombi madai yao ni kwamba marehemu baba yao alifariki mwaka 1990 na miongoni mwa mali alizowacha ni hiyo nyumba iliyopo Michenzani aliyopewa na Barala la Mapinduzi kwa mujibu wa barua nam. 30/M/C2/Vol. II/95 na kukabidhiwa na Wizara ya Maji, Ujenzi, Nishati, Ardhi na Mazingira kwa barua ya tarehe 28 Juni 1993. Hivyo, wapinga maombi wanachotaka ni kurithishwa kwa nyumba hiyo, kwani muombaji aliruhusiwa kuishi katika nyumba hiyo na baba yao, na baada ya kufariki baba yao wao wapinga maombi walimruhusu aendelee kuishi humo.

Kwa upande wa muombaji aliwasilisha majibu ya madai na alieleza kwamba nyumba hiyo si ya urithi na yeye ni mpangaji halali wa nyumba hiyo tokea mwaka 1974 hadi ilipofunguliwa kesi (kifungu cha 4). Na katika kifungu cha 6 muombaji alieleza kwamba nyumba hiyo ni mali yake. Kadhi wa Wilaya alitoa hukumu yake tarehe 24.8.2020 na kuamuru kuwa nyumba hiyo ni ya marehemu Omar Suleiman Bakari na kuwataka Wakfu kuiuza nyumba hiyo na baadae kugawa mirathi kwa warathi wote.

Muombaji hakuridhika na hukumu hiyo na hivyo alikata rufaa kwa Kadhi wa Rufaa, Sk. Hassan O. Ngwali ambaye alitoa hukumu yake tarehe 9.3.2021 ambayo ilitengua hukumu ya Kadhi wa Wilaya na alitamka kwamba nyumba nam. 5/52 ina mgogoro wa umiliki na kwa kuwa Mahkama ya Kadhi haina mamlaka ya kusikiliza mgogoro huo aliamuru kesi hiyo ipelekwe Mahkama ya Ardhi kwa kupatiwa ufumbuzi.

Wapinga maombi hawakuridhika na hukumu hiyo na walikata rufaa Mahkama Kuu ambayo ilitoa hukumu yake tarehe 19.7.2021 ambapo ilikubaliana na vielelezo vilivyotolewa kuhusiana na umiliki wa nyumba na hivyo kukubaliana na hukumu ya Kadhi wa Wilaya. Hukumu ya Kadhi wa Rufaa ilitenguliwa na kuiamuru Wakfu iendelee na suala la mirathi. Muombaji hakuridhika na hukumu hiyo na amelea ombi hili la kufanya mapitio.

Katika usikilizwaji wa ombi hili pande zote walikuwepo, upande wa muombaji uliwakilishwa na wakili Hassan Kijogoo wakati wapinga maombi waliwajiwakilisha wao wenyewe. Wakili Kijogoo alianza kwa kueleza kwamba upungufu mkubwa aliougundua ni kwamba Mahkama Kuu ilikosea kwa kutozingatia mamlaka halisi ya ushughulikiaji wa suala lililoletwa Mahkamani. Alieleza kwamba wapinga maombi walitaka kurithishwa nyumba ya baba yao lakini Muombaji alidai kwamba nyumba hiyo ni yake na haipaswi kurithiwa. Aliendelea kusema kuwa hoja yao ni kwamba wapinga maombi walipaswa kwenda Mahkama ya Ardhi kuthibitisha umiliki wao. Lakini walikwenda Mahkama ya Kadhi wa Wilaya ambaye alielekeza kuhusu umiliki wa nyumba hiyo. Katika rufaa iliyokatwa kwa Kadhi wa Rufaa yeye aliamua kwamba suala hilo liende Mahkama ya Ardhi. Kwenye Rufaa ya pili iliyoletwa Mahkama Kuu Mahkama Kuu ilikubaliana na uamuzi wa Kadhi wa Wilaya na hapo ndipo ilipokosea.

Wakili Kijogoo aliendelea kueleza kwamba hukumu ipo wazi kuhusiana na mzozo kuhusu umiliki wa nyumba. Hivyo, aliomba Mahkama hii ione kuwa iliteleza kwa kutowaelekeza Mahkama ya Ardhi, na kuiomba Mahkama itengue maamuzi yake.

Bwana Ali Omar, mpinga maombi nam. 2 alianza kwa kuwasilisha pingamizi ya awali na kusema kuwa ombi la mapitio limepitwa na muda na halina mashiko. Alinukuu kanuni ya 18, 112 na kusema kwamba ombi hili lilipaswa kuletwa ndani ya siku 60 za kazi baada ya muda wa rufaa kumalizika. Muda wa rufaa umeanza tarehe 19.7.2021 ilipotolewa hukumu. Ombi la mapitio limeletwa tarehe 16.12.2021, lakini Mrajis amesaini tarehe 28.2.2022. Ombi la mapitio limeletwa baada ya zaidi ya miezi mitano. Kwa upande wa kesi kupelekwa katika Mahkama ya Ardhi amesema kwamba suala hili limezungumzwa sana. Wao wanachodai ni mirathi ya baba yao na wala hawajadai nyumba; wao hawana nyumba. Wakfu ndio wasimamizi wa mirathi na wamepewa mamlaka na Sheria ya Wakfu. Muombaji kwa upande wake hana kielelezo cha kuthibitisha umiliki wa nyumba; alitakiwa kuwasilisha kielelezo Wakfu na alishindwa.

Bwana Ramadhan Omar, mpinga maombi nam. 1 yeye kwa upande wake alieleza kwamba wao walipata ushindi mbele ya Kadhi wa Wilaya. Rufaa ilikatwa kwa Kadhi wa Rufaa ambaye aliwataka waende Mahkama ya Ardhi, lakini wao walikata rufaa Mahkama Kuu ambayo iliwapa ushindi. Alieleza kwamba muombaji hana kielelezo ni maneno matupu. Bwana Suleiman Omar, mpinga maombi nam. 3 hakuwa na mengi ya kusema alieleza kwamba yeye amekuja hapa kutaka haki ya marehemu baba yake.

Bwana Assaa ambaye anamuwakilisha Katibu Mtendaji wa Kamisheni ya Wakfu yeye alieleza kwamba nyumba inayobishaniwa ni nam. 5/52 ambayo Wakfu walisimamisha mirathi kwa vile ndani ya nyumba hiyo kulikuwa na mtu. Suala la mirathi lilikuwa limemalizika kwa vile upande wa Muombaji ulishindwa kuthibitisha umiliki wake. Alieleza zaidi kwamba suala hili halina mgogoro wa umiliki na Mahkama Kuu ilikuwa sahihi katika maamuzi yake.

Wakili Kijogoo akijibu maelezo yaliyotolewa alisema kwamba utaratibu wa kuhesabu muda unaanza siku ya kupokea uamuzi. Kuanzia siku hiyo ombi lipo ndani ya muda. Kwa upande wa vielelezo alieleza kwamba vielelezo havikupelekwa pahala sahihi. Kuhusiana na hoja ya Wakfu alieleza kwamba utaratibu ni kwamba kwenye mirathi ikitokea mmoja anadai kuwa nyumba hiyo ni yake Wakfu wanapaswa kulipeleka suala hilo Mahkamani. Katika shauri hili Wakfu walishindwa kurithishwa na sio sababu kwamba ndani ya nyumba alikuwepo mtu. Aliomba Mahkama hii itengue hukumu hiyo.

Mahkama hii inaanza na pingamizi ya awali iliyoletwa kwamba maombi haya yameletwa nje ya muda. Tukiangalia kumbukumbu za Mahkama ni wazi kwamba hukumu ya Mahkama Kuu ilitolewa tarehe 19.7.2021 na tarehe 16.8.2021 wakili wa muombaji aliomba kupatakiwa nakala ya hukumu. Lakini kumbukumbu hazionyeshi ni lini alikabidhiwa hukumu na mwenendo wa kesi. Kinachoonekana ni kuwa maombi haya yamewasilishwa Mahkamani tarehe 16.12.2021. Hivyo, Mahkama inaona kwamba impe muombaji faida ya shaka kwamba maombi haya yamewasilishwa ndani ya muda.

Tukija kwenye suala la msingi je Mahkama Kuu pamoja na Mahkama ya Kadhi wa Wilaya ilikuwa na uwezo wa kuisikiliza na kuliambia shauri lilipolekwa mbele yao. Ni wazi kwamba chanzo cha kesi ni mirathi na wapinga maombi wanachotaka ni kurithishwa nyumba nam. 5/52 ambayo wanadai kwamba ni nyumba iliyowachwa na marehemu babayao. Lakini tatizo lipo kwenye kitu ambacho kinatakiwa kurithiwa ambacho ni nyumba. Hapa pana mgogoro wa umiliki; muombaji anadai kwamba nyumba hiyo ni yake ambayo amekuwa akiishi tokea 1974 hadi kesi ilipofunguliwa 2020. Wapinga maombi wao wanapinga jambo hili na kusema kwamba nyumba hiyo ni mali ya marehemu baba yao ambaye alipewa nyumba hiyo na Serikali.

Mahkama ya Kadhi wa Wilaya, vile vile Mahkama Kuu imejaribu kuutatua mgogoro huu wa umiliki kwa kuangalia vielelezo vya umiliki vilivyowasilishwa na wapinga maombi. Hapa ndipo makosa yalipofanyika Mahakama hizi hazikuwa na mamlaka ya kisheria kutatua mgogoro wa nani mmiliki halali wa nyumba inayobishaniwa. Uwezo wa mamlaka ya Mahkama ya Kadhi umeelezwa katika kifungu cha 5 cha Sheria Nam. 9 ya 2017, ambacho kimeweka mambo 7. Kifungu cha 5 (1) kinaeleza:

“5. (1) Mahkama ya Kadhi itakuwa na mamlaka ya kipekee juu ya masuala yote ya kimadai na kesi zote ambazo Wadaawa ni Waislam kuhusiana na:

(a) Ndoa, talaka na mambo yote yanayohusiana na hayo;

(b) Nafasi ya wanandoa (personal status);

(c) Matunzo na malezi ya watoto;

(d) Wakfu au amana za kidini, hiba na msaada;

(e) Wasia na urithi;

(f) Mgawanyo wa mali ya wanandoa pale ambapo kuna uchangiaji halisi; na

(g) Jambo jengine lolote ambapo Mahkama ya Kadhi imepewa mamlaka na Sheria nyengine yoyote kulishughulikia.”

Hivyo, Mahkama ya Kadhi haikuwa na mamlaka ya kuutatua mgogoro huo. Suala linalofuata ni Mahkama gani ina uwezo wa kutatua mgogoro huo. Kadhi wa Rufaa aliwaagiza wadaawa wakafungue shauri mbele ya Mahkama ya

Ardhi. Uwezo wa Mahakama ya Ardhi umeelezwa katika kifungu cha 13 cha Sheria ya Mahakama ya Ardhi Nam. 6 ya 1994 kama ifuatavyo:

“The Land Tribunal shall have primary jurisdiction over proceedings instituted where parties have conflicting claims to land, including the following issues – Action involving claims to a right of occupancy and/or possession in respect of any land;

(a) Demarcation of land

(b) Deleted

(c) The review of any transfer or lease which has been reviewed by the Land Transfer Board;

(d) The use, development and capacity of land;

(e) Partition of holdings in which potential multiple ownership is involved;

(f) Land valuation and issues involving compensation for land;

(g) Deleted

(h) Expropriation of land by Government;

(i) Agricultural or agro-industrial contracts or lease agreements;

(j) Transfer of property in contravention of the applicable law;

(k) Exchanges, illegal subdivision and other irregularities involving improper division or partition of land;

(l) Deleted;

(m) Possession of both urban and agricultural land;

(n) Use and development of land for purpose of conservation, development and the use of natural resources;

(o) Actions brought by the Director of Land in order to recover land from a person in possession of any land;

(p) The recovery of publicly held land;

(q) Deleted.

Ni wazi kwamba Mahkama ya Ardhi inasikiliza mashauri ya madai ya ardhi yanayokinzana, hususan yale mambo yaliyotajwa katika kifungu cha 13. Hivyo, mgogoro huu hauhusiani na dai la ardhi wala hauingii katika aya (a) hadi (p) ya kifungu cha 13. Huu ni mgogoro wa umiliki wa nyumba iliyomo ndani ya jengo

lenye nyumba nyingi. Nyumba za aina hii zinaongozwa na Sheria ya Kondominio Nam. 10 ya 2010. Kifungu cha 42 cha Sheria hii kinaeleza kwamba:

“Any condominium dispute shall be resolved in accordance to the existing laws of Zanzibar.”

Sheria hii haikutaja kwamba Mahkama ya Ardhi ndio yenye mamlaka ya kusikiliza migogoro ya aina hii, na hata maana ya “mahkama” kwa mujibu wa Sheria hii ni Mahkama Kuu. Hivyo, kwa msingi huu Mahkama hii inaona kwamba mgogoro huu wa nyumba unapaswa kutatuliwa na Mahkama za kawaida kulingana na thamani ya nyumba husika.

Hivyo, ombi hili la mapitio linakubaliwa na uamuzi uliotolewa na Mahkama hii unatenguliwa na Wadaawa wanaamriwa kufungua shauri lao katika Mahkama yenye uwezo wa kulisikiliza.

Huu ndo uamuzi uliotolewa na Mahkama hii.

(Imes.) Abdul-hakim A. Issa
Jaji
4/8/2022

(Imes.)
Sk. Sameer Zulfikar

(Imes.)
Sk. Saleh Hakim

(Imes.)
Sk. Juma Fakhir

(Imes.)
Sk. Kani Mkanga

MAHKAMA

Uamuzi huu umesomwa leo tarehe 4/8/2022 mbele ya Bi Hairun Abass Rajab, wakili wa muombaji na mbele ya wapinga maombi nam. 1 – 3, na mbele ya Bw. Assaa Jaffar na Bw. Haji Habib wanaomwakilisha mpinga maombi nam. 4.

(Imes.) Abdul-hakim A. Issa

Jaji

4/8/2022

Nathibitisha kwamba hii ni nakala halisi ya uamuzi

.....

NAIBU MRAJIS

MAHKAMA KUU, ZANZIBAR