

允许转让未开发土地

土地专员于2004年9月22日在全国日报 (Daily Nation) 和东非标准 (East African Standard) 发布通告有关允许转让未开发租赁土地。就如大家所知，在2004年3月19日，一个在报章杂志出现的公告，大意是，不再可能转让那些政府是业主和发展条件未竟满意的未开发租赁土地。

如果有关任何疑是关于土地受这个公告所影响（在那时传统的观念是公告只影响到那些公有土地或“强占土地”），据报道土地和房屋部把此事平息，通过永久秘书所发的传单，大意是公告影响所有未开发的租赁土地，并通知部门内的所有土地官员。

看来，土地和房屋部经由这个通告来寻求澄清它的立场在那些被2004年3月19日的公告所影响的土地。这个通告的大意是：

- 1. 申请同意转让没有开发条件的租赁所有权，会被授予转让的许可。**
本质上，土地专员会允许转让在授准书（即所有权证书）里没有包含开发条件的未开发租赁地。
- 2. 申请同意转让来自租赁所有权的一部分及有关它的初始开发条件已被遵照，会获得正面的考虑。**
这会涵盖的情况是在那些遵照开发条件的大块租赁土地，是按照开发条件来发展。在后来细分为比较小块的土地。如果在细分的过程中，这个发展成为一个或更多的一部分，但不是所有的细分部分，则有可能会获得许可于转让未开发的部分，因为在细分以前已有遵照开发条件。
- 3. 那些在更换使用者或细分后，从永久期限被转换成租赁期限的一大片土地可以无条件地被转让而不管它的开发情况。**
当一块永久地被细分或如果提出更换使用者的申请以及获得批准，那就是放弃了永久权，而政府会授予一个租赁期限给被细分土地的业主或土地有新使用者的业主。在这样的情况下，会获得转让的许可，不管所租赁的地是否有开发。
- 4. 土地和房屋部不会受理申请同意转让之前被指定为公用事业的土地。**
这是新的公告，不包含在之前政府所发表的声明里。

这个公告对于那些持有获得政府许可的未开发土地的业主和对它的处理提出建议的人，有怎样的影响？

按照公告，我们的咨询如下：

(i)

当一个人建议购买那些有开发条件的租赁土地时，应该谨慎地进行对该土地的调查以确定该土地是否依照授准书的开发条件来发展。另外，这个人有必要去查证他所建议购买的租赁土地不是属于指定的公用事业土地或不

是之前被指定为公用事业土地（至于怎样的土地被认为是公用事业土地并不是很明朗因为‘公用事业’这个表达用语还没有在政府土地法（肯尼亚法律第280章）中被定义。

(ii)

当所建议购买的土地是未开发的，（以及按照我们以下的意见），根据土地专员在2004年3月18日公布于报章的公告，这个人可以享有24个月延期偿付的好处以及完全了解购买该土地是必须提交有关该土地的发展计划以取得有关当局的批准，并根据这些计划来发展该土地以便得以在2006年3月18日或以前完全地被开发。

(iii) 当被提议购买的土地是（或原来是）被指定为公用事业的土地时，进行购买该土地是不明智的。同时指出在这点上，公告似乎影响到那些之前是‘公用事业’的土地以及政府根据适用法律，为私有目的分开设置，并授予一个人（即使这看来是公告的一个非故意的结果）。

(iv)

当这个人未开发租赁土地的业主，我们会建议这个人在以下两个之中随便任选一个：

- a) 从2004年3月18日开始（按照我们以下的意见），获取24个月延期偿付的好处，由土地专员在2004年3月18日透过报章的公布，并提交有关这个土地的发展计划给有关当局批准。而后根据这些计划来发展该土地以便得以在2006年3月18日或以前完全地被开发。
- b) 把土地在市场上出售给那些有觉察到这个情况的有意愿的买家。

我们应该指出这个公告没有声明是什么构成了“发展”是为了要遵照在授准书里所包含的开发条件。这将会是一个争议性的课题。

我们也应该指出这个由政府所宣布的24个月延期偿付如上所述，是经由媒体发布，在法律上是没有法律效力的。所以，按照禁止反言的争议（既是，政府不能对土地进行没收基于现有的违反开发条件，就像这个公告从来没有被发布过），政府可能（不管这个公告）可以行使其合法权利，因任何现有的违反开发条件而反对那些持有获政府许可的未开发租赁土地的承租人。