Rapporto di ricerca COI Realizzato dall'Ufficio Immigrazione di ARCI nazionale

-aggiornato al 10 ottobre 2024

CONTESTO ngo		**NOTE**
Paese di origine	Pakistan	Punjab
QUESITO COI		**NOTE**
Tematica	Conflitti terrieri	
Formulazione quesito COI	**1. Informazioni sul fenomeno di appropriazione terriera (cd. "Land Grabbing") e dispute terriere (cd. "land disputes") in Pakistan, con particolare attenzione al villaggio di Sanithal (fonetico), nel distretto Mandi Bahauddin (2020-2024)**	

Disclaimer metodologico

1) Il presente rapporto analizza i fenomeni di disputa terriera e appropriazione illegale dei terreni. In questo contesto, si fa riferimento alle categorie descritte dalle fonti come "land disputes" e "land grabbing". In particolare, per "land grabbing" si intende tradurlo in diversi modi, quali: accaparramento delle terre, appropriazione delle terre, appropriazione terriera, ricollegandosi comunque alla stessa categoria. Tuttavia, il rapporto non può considerarsi esaustivo, nella misura in cui non abbraccia il tema nella sua complessità strutturale. Ad esempio, non indaga in maniera precisa sull'interazione tra "land grabbing" e "squatting" abitativo di aree pubbliche. In questo rapporto, invece, si è voluto circoscrivere il campo di ricerca all'appropriazione illegale e violenta di terreni privati da parte di gruppi criminali. Rispetto a questi e altri profili, l'Ufficio resta a disposizione per un'analisi più dettagliata;

2) Allo stesso tempo, non si è inteso indagare in maniera precisa e ampia il tema, in sé, delle dispute terriere (cd "land disputes") tra privati, relative ad esempio alla disputa sulla vendita o sul diritto di proprietà. Il tema, infatti, necessita di un approfondimento specifico e autonomo.

3) In nota sono segnalate diverse note metodologiche, con riferimento alle traduzioni adottate dalle fonti consultate in lingua originale, o rispetto alla accessibilitá di alcuni link;

4) Il presente Ufficio resta a disposizione per confrontarsi relativamente alle fonti e ai contenuti citati, oltre che per eventuali approfondimenti rispetto ai quesiti posti, le risultanze emerse e altre tematiche

Roma 10 ottobre 2024

°°°

1. Informazioni sul fenomeno di appropriazione terriera (cd. “Land Grabbing”) e dispute terriere (cd. “land disputes”) in Pakistan, con particolare attenzione al villaggio di Sanithal (fonetico), nel distretto Mandi Bahauddin (2020-2024)

1.1 Identificazione geografica del villaggio di Sanithal (fonetico)

Fonti relative alla composizione del distretto di Mandi Bahauddin segnalano la presenza del villaggio di Santhal all'interno della Union Council di Chak Jano Kalan, Phalia Tehsil of Mandi Bahauddin District, Punjab, Pakistan:[1]

33. → Chak Jano Kalan	1.→ Chak Jano Kalan	2547	34	2581
	2. → Chak Jano Khurd	1213	x	1213
	3. → Chak Mano	3213	x	3213
	4. Basi Khurd	124	x	124
	5. Basi Kalan	465	x	465
	6. → Kot Ghulam Rasul	564	x	564
	7. Chhani Mast	661	x	661
	8. Santhal	965	x	965
	9. Shakh Ali Pur	773	x	773
	10. Kot Multanianwala	531	x	531
	11. Ado Sarwani	488	x	488

1.2 Informazioni sulle dispute terriere e il fenomeno dell’accaparramento delle terre in Pakistan

1.2.1 Introduzione

Per analizzare le controversie legate alla proprietà della terra, può essere utile (a meri fini illustrativi) distinguere concettualmente il fenomeno dell'appropriazione delle terre (cd. "land grabbing") come sottoinsieme del più ampio fenomeno delle dispute terriere in Pakistan.

Una COI query di IRB sottolinea come le dispute terriere in Pakistan possano assumere molte forme: potrebbero essere dispute familiari o causate da altri problemi come la "corruzione di funzionari governativi corrotti", cosi come i conflitti terrieri possono derivare da ingiustizie storiche, politiche governative sconsiderate, conflitti di interesse, leadership corrotta o più in generale dalla competizione per la terra e le risorse:

> “...types and Causes of Land Disputes The Professor stated that land disputes in Pakistan can take many forms; it could be a family dispute or a dispute caused by other problems such as "corruption of rogue government officials" (2022-12-09). According to the Advocate High Court, "[l]and conflicts

[1] "Villages and Union Councils in Tehsil Phalia," *MBDin.com*. Available at: https://mbdin.com/villages-and-union-counsils-in-tehsil-phalia/ (Accessed: 10 October 2024).

> can result from historical injustices, ill-advised government policies, conflicts of interest, corrupt leadership, or more generally from competition over land and resources" (2022-12-01)…"[2]

Secondo le fonti menzionate da IRB, le dispute terriere sono piuttosto comuni in Pakistan, e piú frequenti nelle aree rurali, con una maggiore concentrazione e intensità di dispute terriere nelle aree dominate da tribù, poichè risulterebbe più difficile "appropriarsi di terreni" nelle aree urbane rispetto a quelle rurali. In questo senso la fonte sottolinea come nelle città è relativamente più difficile espropriare persone [delle loro proprietà] o prendere illegalmente possesso della terra altrui a causa della azione della polizia e delle autorità.

Tuttavia la stessa fonte, in maniera contraria, menziona altri pareri secondo i quali le dispute terriere sono "più frequenti" nelle aree urbane poiché la "mafia della terra" si trova "generalmente" nelle aree urbane e opera "per lo più" in zone dove la terra ha maggior valore[3]. La stessa fonte ha osservato che le dispute terriere nelle aree rurali sono prevalentemente legate a questioni familiari "nella maggior parte dei casi" .

La fonte sottolinea come il registro cartaceo mantenuto dal *patwari (vedi info box in appendice)* è spesso molto disorganizzato e impreciso. È difficile condurre una dovuta diligenza per garantire l'autenticità della proprietà e se il proprietario ha un titolo valido. Nella maggior parte dei casi, le persone senza potere, denaro o influenza nella società sono vittime dell'appropriazione illegale di terreni in Pakistan. In alcuni casi, intere comunità possono diventare vittime di tali appropriazioni. Questo accade soprattutto quando vengono create società immobiliari su larga scala. Le proprietà vengono prese illegalmente dai proprietari e i villaggi vengono completamente distrutti per fare

---

[2] IRB - Immigration and Refugee Board of Canada: Pakistan: Land disputes, including land rights, land registration, requirements, and procedures to transfer land, official land transfer documents, and fraud in land transfers; land inheritance, including legislation (2020–December 2022) [PAK201287.E], 13 January 2023 https://www.ecoi.net/en/document/2093181.html [accessed 10 October 2024]

[3] A titolo esemplfiicatvo, una fonte del 2018 sottolineava che centinaia di società immobiliari illegali, numerose attività immobiliari, così come massicce occupazioni abusive, accaparramento di terreni, illegalità e irregolarità nei piani abitativi si sono verificate nel 2018. Gli insediamenti informali e i grandi piani abitativi in tutte le grandi e piccole città del Pakistan sono proseguiti senza sosta. La mafia immobiliare ha fatto affari d'oro a spese dei terreni agricoli, delle strutture ricreative, dei parchi, dei luoghi pittoreschi, delle foreste e dei corpi idrici. Il numero di incidenti che hanno coinvolto sia infrastrutture pubbliche che residenze non è diminuito. Nonostante alcuni sforzi, i cimiteri e i luoghi di culto continuano a essere scarsamente regolamentati. Sebbene siano state intraprese alcune azioni per regolamentare abitazioni e servizi—operazioni anti-abusivismo e alcune misure legali, amministrative, politiche e politiche—molto resta ancora da fare."*...281Housing, Land Grabbing and Public Amenities Hundreds of illegal housing societies, scores of real estate businesses, as well as massive encroachments, occupations, land-grabbing, illegalities and irregularities of housing plans occurred in 2018. Informal settlements and grand housing plans in all the large and small towns of Pakistan continued unabated. The real estate mafia did a roaring business at the cost of agricultural lands, recreation facilities, parks, picturesque places, forests, and water bodies. The number of accidents involving both public infrastructure and residences did not decrease. Despite some efforts, graveyards and worship places still remain short of adequate regulation. Although some actions were taken to regulate housing and amenities—anti-encroachment drives and certain legal, administrative, political, and policy measures—much still remains to be done.*."Human Rights Commission of Pakistan (HRCP). *State of Human Rights in 2018*. Lahore: HRCP, March 2019, p. 281. Available at: https://hrcp-web.org/publication/wp-content/uploads/2019/04/State-of-Human-Rights-in-2018-English.pdf. .] , accessed on 10 October 2024

spazio a questi progetti. In altri casi, le vittime di queste mafie della terra sono enti locali o governativi :

> "...Land Disputes and Fraud in Land Transfers The Professor stated that "land disputes are quite prevalent in Pakistan" (2022-12-09). According to the Advocate High Court, land dispute cases are "more" frequent in rural areas (2022-12-01). Similarly, the law firm stated that "[t]ribal-dominated and rural areas have higher concentrations and intensities of land disputes as compared to the urban areas in the country" (2022-12-12). The same source explained that it is more difficult to "grab land" in urban areas than in rural areas due to the following reasons: In urban cities it is relatively harder to dispossess person(s) [of their properties] or take illegal possession of another's land due to the diligence of the police and the authorities. For example, in Islamabad the Capital Development Authority (CDA), a public benefit corporation responsible for providing municipal services in Islamabad, is responsible for preventing such matters. The competence of the authorities and the difficulty in approaching a government officer in an urban city makes it more difficult to grab land, whereas in rural areas in Pakistan the concerned officers are easily bribed, threatened and the … authorit[ies] are easily coerced or bribed to the bidding of the powerful and the wealthy. (Law firm 2022-12-12) In contrast, the Professor stated that land disputes are "more frequent" in urban areas since the "land mafia" [see section 4.2.1 of this Response] is "generally" located in urban areas and operates "for the most part" in areas where land is more valuable (2022-12-09). The same source noted that land disputes in rural areas are family-related "most of the time" (Professor 2022-12-09). The law firm also described other issues linked with land disputes as follows: [The] [p]aper-based record maintained by the patwari is often very disorganized and inaccurate. It is difficult to carry out due diligence to ensure the authenticity of ownership and whether he has a good root of title. In the majority of cases, individuals with no power, money or influence in society are the victims of land grabbing in Pakistan. In some cases, entire communities may also become victims of land grabbing. This happens mostly when housing societies are established on larger scales. Properties are taken illegally from their owners and villages are destroyed completely to pave the way for these projects. In other cases, local or government bodies are the victims of these land-grabbing mafias. (2022-12-12…"[4]

Similmente, in una fonte EASO si legge che un fenomeno ancora più importante, legato all'urbanizzazione, è rappresentato dagli sviluppatori immobiliari e dalle cooperative abitative che stanno intervenendo e sequestrando proprietà, o esercitando pressioni sugli originari proprietari per vendere a prezzi molto bassi e, se vedono resistenza, li espropriano con la forza. Inoltre, in collusione con i burocrati locali, acquisiscono anche proprietà pubbliche. Abbiamo gruppi organizzati e violenti (in urdu *"qabza"* group), sostanzialmente gruppi di accaparramento di terreni. Poi c'è anche la polizia locale, burocrati e giudici che operano essenzialmente al servizio di queste mafie e dei gruppi *qabza*. Ci sono molte testimonianze su come, quando questi gruppi *qabza* si presentano per sequestrare una proprietà, siano spesso accompagnati dalla polizia:

[4] IRB - Immigration and Refugee Board of Canada: Pakistan: Land disputes, including land rights, land registration, requirements, and procedures to transfer land, official land transfer documents, and fraud in land transfers; land inheritance, including legislation (2020–December 2022) [PAK201287.E], 13 January 2023 https://www.ecoi.net/en/document/2093181.html [accessed 10 October 2024]

> "...An even more important recent phenomenon, which relates to urbanization, is property developers, housing societies that are coming in and seizing property either by pressuring the original owners to sell at a very low price and, if they see resistance, just outright dispossessing them through the use of force, and also, in collusion with local bureaucrats, acquiring public property as well. We have organized, violent groups (see also the section on land mafias in Karachi in another chapter) that we call in Urdu 'qabza' groups, basically land-grabbing groups. …"[5]

Altre fonti sottolineano poi come il nesso tra politica, interessi economici, mercato immobiliare illegale e crimine organizzato nelle aree urbane si estende anche alle zone rurali. Esiste una considerevole corruzione nei Dipartimenti dell'Istruzione in tutto il Pakistan, collegata alle mafie terriere e ai potenti proprietari terrieri. Oltre ai conflitti terrieri violenti su larga scala, esistono anche conflitti interni e intra-familiari più piccoli, ma comunque significativi, riguardanti confini, eredità, successione e locazione. Tali dispute terriere sono affrontate dal sistema di tribunali catastali . Le principali cause delle dispute terriere sono registri terrieri inaccurati o fraudolenti, descrizioni errate dei confini che creano pretese sovrapposte e registrazioni multiple dello stesso terreno da parte di più soggetti. Fino all'80% dei casi civili riguarda controversie sui titoli di proprietà e sull'acquisizione di terreni derivanti da occupazioni illegali e appropriazioni indebite di proprietà. Il gran numero di agenzie governative proprietarie di terreni in Pakistan, ciascuna con i propri standard e il potere di controllare l'uso e l'assegnazione dei terreni, crea opportunità di estorsione sfruttate da forze dell'ordine corrotte e dalle autorità catastali e edilizie.
In assenza di un governo locale forte, c'è una pianificazione urbana non coordinata. La frammentazione delle proprietà terriere tra i comuni e la mancanza di coordinamento tra le agenzie proprietarie di terreni creano opportunità e spazi per i poveri di occupare abusivamente terreni pubblici. I finanziatori e gli sviluppatori privati sfruttano questa mancanza di coordinamento, utilizzando le connessioni politiche con i burocrati per accedere illegalmente ai terreni e regolarizzare le terre per lo sviluppo immobiliare, commerciale e abitativo su larga scala che favorisce la classe media superiore:

> "...The nexus of politics, business interests, illegal land marketing and organized crime in urban extends to rural areas too (Crank and Jacoby 2015)[...] In addition to large-scale, violent land conflicts, smaller but nevertheless significant inter and intra-familial land conflicts exist with respect to boundary, inheritance, succession and tenancy. Such land disputes are addressed by the revenue court system (United Kingdom 2017). Major causes of land disputes are inaccurate or fraudulent land records, erroneous boundary descriptions that create overlapping claims and multiple registrations to the same land by different parties. Up to 80 percent of the civil case load has to do with land titling and acquisition disputes arising out of land grabbing and misappropriation of property (United Kingdom 2017).The large number of land-owning government agencies in Pakistan, each with their own standards and power to control land use and allocation, creates rent-seeking opportunities that are exploited by corrupt law enforcement and land and building authorities. In Karachi, for example, there are 17 land- owning government agencies. In the absence of a strong local government, there is uncoordinated urban planning (Sayeed et al. 2016; ICG 2017). The fragmentation of landholdings across municipalities, and the lack of coordination between land-owning agencies, create opportunity and space for the poor to squat on public lands. Private financiers and developers take advantage of this lack of coordination, colluding with and using

[5] European Asylum Support Office (EASO). *EASO COI Meeting Report – Pakistan, 16-17 October 2017, Rome*. February 2018, https://www.ecoi.net/en/file/local/1426168/90_1520500210_easo-pakistan-meeting-report-october-2017.pdf, accessed on 10 October 2024

> political connections with bureaucrats to illegal access and regularize land for large scale real estate, commercial and housing development that benefits the upper middle clas…"[6]

1.2.2 "Land grabbing" e "land mafia"

Il tema della appropriazione della terra (cd "land grabbing) risulterebbe essere strettamente connesso con quella definita, in senso comune, "mafia della terra".

L'esistenza della "mafia della terra" risulta da numerose fonti. USAID menziona che in Pakistan sono presenti anche individui e gruppi noti come "Land Mafia", che si impossessano illegalmente di terreni o ne rivendicano la proprietà, privando i legittimi proprietari attraverso mezzi legali o extralegali:

> "... Pakistan is also home to individuals and groups known as the Land Mafia who illegally take possession of land or claim ownership of land and dispossess true owners through legal or extra-legal mean…"[7]

Secondo le fonti riferite da IRB, per "mafia della terra" ci si riferisce a gruppi di criminali influenti composti "per lo più" da politici "corrotti", uomini d'affari "disonesti e loschi", membri di bande criminali organizzate, funzionari statali "deviati" e proprietari di agenzie immobiliari "attratti da profitti eccessivi". L'Avvocato dell'Alta Corte ha descritto le mafie della terra come "composte da funzionari municipali e altri funzionari governativi, politici eletti e funzionari giudiziari e delle forze dell'ordine", che "acquisiscono, sviluppano e vendono terreni in modo illegale per profitto" . Secondo la stessa fonte, "[q]uesta mafia è ancora attiva in Pakistan" e si trova in "tutte le città" .

L'appropriazione illegale di terre è un fenomeno comune in Pakistan, dove un gruppo di persone (mafia della terra) prende possesso illegale di proprietà private o pubbliche con la forza. Dopo aver preso la terra, corrompono i funzionari governativi prendono possesso della proprietà [dusando misure illegali con l'aiuto dei funzionari.

La stessa fonte ha osservato che i membri della mafia della terra "falsificano documenti come prove" di proprietà e "intentano cause fittizie" "per reclamare la proprietà" . Il Professore ha inoltre indicato che la mafia della terra utilizza "diversi" mezzi legali e illegali per espropriare i proprietari, tra cui "minacce, molestie, nonché accuse e false dichiarazioni di apostasia e blasfemia":

> "...he Professor defined land mafia as groups of influential criminals composed "for the most part" of "corrupt" politicians, "crooked and shady" businessmen, members of organized crime gangs, "rogue" state officials and owners of real estate agencies "attracted by excessive profits"

---

[6] USAID. *Pakistan: Property Rights and Resource Governance Profile*. Revised April 2018, pp. 12-16. Available at: https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2010/09/USAID_Land_Tenure_Pakistan_Profile_Revised_April-2018.pdf, accessed on 10 October 2024

[7] USAID. *Pakistan: Property Rights and Resource Governance Profile*. Revised April 2018. Available at: https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2010/09/USAID_Land_Tenure_Pakistan_Profile_Revised_April-2018.pdf., accessed on 10 October 2024

> (2022-12-09). The Advocate High Court also described land mafias as "consisting of municipal and other government officials, elected politicians, and judicial and law enforcement officials," who "acquire, develop and sell land in illegal ways for profit" (2022-12-01). According to the same source, "[t]hese mafias are still active in Pakistan" and can be found in "all cities" (Advocate High Court 2022-12-01). According to the law firm, [l]and grabbing is a common phenomenon in Pakistan where a group of people (land mafia) take private or public property into illegal possession through force. After grabbing the land, they bribe government officials and … take possession [of the property] using illegal measures [with help from the officials]. (2022-12-12) The same source noted that members of the land mafia "forge documents as evidence" of ownership and "file fictitious suits" "to claim the property" (Law firm 2022-12-12). The Professor also indicated that the land mafia uses "several" legal and illegal means to dispossess lands from owners including "threats, harassment, as well as allegations and false accusations of apostasy and blasphemy" (2022-12-09). …"[8]

Altre fonti consultate definiscono l'accaparramento di terre com un problema serio in Pakistan, che colpisce i diritti di proprietà, lo sviluppo economico e l'uguaglianza sociale. Le leggi esistenti sono complete, ma afflitte da problemi come la corruzione e l'inefficienza, che facilitano l'accaparramento delle terre. Le vittime affrontano un sistema legale difficile, con ritardi e costi elevati. l'accaparramento di terre è un atto di acquisizione di terreni non etico o illegale, spesso orchestrato da individui, gruppi di interesse influenti o mafie organizzate. Questi soggetti sfruttano le debolezze sistemiche per manipolare, espropriare e privare i proprietari terrieri e le comunità. L'accaparramento di terre assume varie forme, dalle transazioni fondiarie ingannevoli e dalle occupazioni di proprietà pubbliche all'evacuazione forzata di comunità emarginate dalle loro terre ancestrali .

L'accaparramento di terre in Pakistan riguarda un insieme di trucchi loschi e non etici che le persone usano per ottenere terreni in modi che sfruttano il sistema. Le fonti riferiscono di tattiche definite come " ingiuste, a volte prepotenti e persino subdole, per accaparrarsi terreni, ed è spesso gestito da persone potenti, bande o reti criminali" (Ata, 2023). Queste attività si manifestano in diverse forme:

> "... and grabbing is a serious issue in Pakistan, affecting property rights, economic development, and social equality. In this article, we delve into the complex world of land grabbing, understanding its various forms, motivations, and tactics used by those involved. The existing laws are comprehensive but plagued by problems like corruption and inefficiency, which enable land grabbing. Victims face a tough legal system with delays and high costs [..], land grabbing is an act of unethical or illegal land acquisition, often orchestrated by individuals, influential interest groups, or organized mafias. These entities exploit systemic weaknesses to manipulate, dispossess, and disenfranchise landowners and communities (Abbas, 2016). Land grabbing takes various forms, from deceptive land transactions and encroachments on public property to the forceful eviction of marginalized communities from

[8] IRB - Immigration and Refugee Board of Canada: Pakistan: Land disputes, including land rights, land registration, requirements, and procedures to transfer land, official land transfer documents, and fraud in land transfers; land inheritance, including legislation (2020–December 2022) [PAK201287.E], 13 January 2023 https://www.ecoi.net/en/document/2093181.html [accessed 10 October 2024]

> their ancestral lands (Imam, 2022). Land grabbing is a problem that's affecting the world, and it's also become a concern in Pakistan. In Pakistan, land plays a really big role in the lives of the people – it's not just about property, it's about their whole way of life [...]Land grabbing in Pakistan isn't just about one thing; it's a whole bunch of shady and unethical tricks that people use to take land in ways that game the system. It's about unfair, sometimes pushy, and even sneaky tactics for grabbing land, and it's often run by folks who have a lot of power, gangs, or even criminal networks (Ata, 2023). It's like they're bending the rules to get what they want. These activities manifest in several forms, each posing unique challenges to Pakistan's society, economy, and environment[...]…"[9]

1.2.3 Tra le forme di land grabbing le fonti menzionano:

1) Transazioni fondiarie fraudolente Una delle forme più diffuse di accaparramento di terre coinvolge transazioni fondiarie fraudolente. Ciò comporta la manipolazione di documenti terrieri, la falsificazione e pratiche ingannevoli per trasferire i titoli di proprietà dai legittimi proprietari agli autori del reato. Queste transazioni spesso approfittano delle lacune nei processi di registrazione e supervisione delle terre.

2) Occupazioni di terre pubbliche Le mafie dell'accaparramento di terre sono famigerate per l'occupazione illegale di terre pubbliche, inclusi parchi, foreste e proprietà statali (Acemoglu, 2020). Appropriano illegalmente questi terreni per vari scopi, come lo sviluppo commerciale o il guadagno personale, spostando l'accesso pubblico e privando le comunità degli spazi comuni.

3) Sgomberi forzati Forse la manifestazione più straziante dell'accaparramento di terre è lo sgombero forzato delle comunità vulnerabili dalle loro terre ancestrali. Gli accaparratori di terre, spesso aiutati da mercenari, utilizzano intimidazioni e violenza per espropriare le comunità emarginate, rendendole senza tetto e aggravando le disuguaglianze sociali.

La fonte segnala altresí come questi accaparratori siano spesso in combutta con funzionari corrotti nel sistema fondiario e persino con la polizia, ottenendo un passaggio facile attraverso i meccanismi legali e evitando di essere scoperti:

> "..fraudulent Land Transactions One of the most prevalent forms of land grabbing involves fraudulent land transactions. This entails the manipulation of land documents, forgery, and deceitful practices to transfer land titles from rightful owners to perpetrators. Such transactions often take advantage of gaps in land registration and oversight processes. Encroachments on Public Lands Land-grabbing mafias are notorious for encroaching upon public lands, including parks, forests, and state- owned properties (Acemoglu, 2020). They unlawfully appropriate these lands for various purposes, such as commercial development or personal gain, displacing public access and depriving communities of communal spaces. Forced Evictions Perhaps the most heartbreaking manifestation of land grabbing is the forceful eviction of vulnerable communities from their

[9] Shahid, Ali & Idrees, Rao. (2023). Combating Land Grabbing in Pakistan: Legal Challenges and Reforms. Qlantic Journal of Social Sciences. 4. 254-267. 10.55737/qjss.503641381. , available at: https://www.researchgate.net/publication/375562991_Combating_Land_Grabbing_in_Pakistan_Legal_Challenges_and_Reforms , accessed on 10 October 2024

> ancestral lands. Land grabbers, often aided by hired muscle, utilize intimidation and violence to dispossess marginalized communities, rendering them homeless and exacerbating social inequities [..] These grabbers are tight with corrupt officials in the land system and even the cops. They get a free pass through the legal stuff and avoid getting caught.. ."[10]

1.2.4 Tra le motivazioni dietro l'accaparramento di terre le fonti consultate menzionano:

1) Guadagno finanziario La ricerca di guadagno finanziario, spesso attraverso investimenti immobiliari lucrativi, è uno dei motori principali dell'accaparramento di terre. Gli accaparratori cercano di sfruttare l'aumento del valore delle terre, soprattutto nelle aree urbane, dove lo sviluppo può generare profitti sostanziali.

2) Influenza politica L'accaparramento di terre non riguarda sempre il guadagno immediato; a volte ha anche motivazioni politiche (Haq, 2018). Le persone possono appropriarsi delle terre per aumentare il loro potere politico, utilizzandole come mezzo per avvicinarsi a figure influenti o per controllare determinate aree. È una strategia per costruire la propria influenza politica attraverso la proprietà terriera.

3) Speculazione e accumulazione di terre Alcuni di questi accaparratori giocano sul lungo termine con una strategia chiamata "accumulazione di terre" (De Schutter & O, 2011). Comprano enormi porzioni di terreno senza avere piani immediati per svilupparle, sperando invece che il valore del terreno aumenti nel tempo. È come un investimento fondiario, con l'idea di venderlo più tardi per un buon profitto:

> "...Motivations Behind Land Grabbing Understanding the motivations behind land grabbing is essential to address the root causes of this issue within Pakistan: Financial Gain The pursuit of financial gain, often through lucrative real estate ventures, drives many land grabbers. They seek to exploit the appreciating value of land, particularly in urban areas, where land development can yield substantial profits. Political Influence Land grabbing isn't always about making a quick buck; sometimes it's got political motives too (Haq, 2018). People might be grabbing land to boost their political clout. They could use it as a way to get close to powerful folks or to have more control in certain areas. It's like a move to build up their political influence through land ownership. Speculation and Land Banking You know, some of these land grabbers are playing the long game. They're into what they call "land banking" (De Schutter & O, 2011). It's like they're buying up huge chunks of land without any real plans to develop them right away. Instead, they're just holding onto it, hoping it'll be worth more down the road. It's kind of like investing in land, with the idea of selling it off later for a nice profit. Methods Employed by Land-Grabbing Mafias Land grabbers in Pakistan don't play fair at all; they use all sorts of sneaky and even strong-arm tactics to get what they want: They mess around with land records and property documents to pretend they own land

[10] Shahid, Ali & Idrees, Rao. (2023). Combating Land Grabbing in Pakistan: Legal Challenges and Reforms. Qlantic Journal of Social Sciences. 4. 254-267. 10.55737/qjss.503641381. , available at: https://www.researchgate.net/publication/375562991_Combating_Land_Grabbing_in_Pakistan_Legal_Challenges_and_Reforms , accessed on 10 October 2024

> that's not really theirs, which makes it super hard for the real owners to claim their rights (Raza, 2020). Coercion and violence are e a nasty way to make folks do what they wan…"[11]

*

2. Fatti di cronaca relativi al Land Grabbing in Punjab (2021-2024)

Nel 2021 si leggono informazioni di azioni di polizia volte a contrastare l'azione di mafie locali tese all'accaparramento illegale delle terre in Punjab. Fonti riferiscono di come l' **Ispettore Generale della Polizia (IGP) del Punjab**, Inam Ghani, nel 2021, ordinava alla polizia di intensificare le operazioni in corso contro la mafia, indipendentemente dal loro status. L'IG del Punjab ha affermato che gli accaparratori di terre e gli elementi criminali sono una piaga per la società, che non solo rappresenta una minaccia per i cittadini rispettabili, ma costituisce anche una sfida all'autorità del governo; quindi, dovrebbero essere presi tutti i provvedimenti possibili per monitorare le operazioni contro di loro.

L'IG delle Operazioni, Sahibzada Shehzad Sultan, durante il briefing con l'IG del Punjab, ha detto che al 2021, durante le operazioni in corso, sono stati recuperati 55.286 acri di terreni governativi e privati, per un valore di oltre 132,73 miliardi, in vari distretti, mentre in altre regioni e distretti della provincia sono stati recuperati altri terreni occupati illegalmente dagli accaparratori di terre. L'IG delle Operazioni ha aggiunto che la polizia di Lahore ha recuperato 2.336 *kanal* di terreno, per un valore di 47,2 miliardi di rupie, mentre la polizia di Khanewal ha restituito 110 *kanal* di terreno, per un valore di 265 milioni di rupie. La polizia di DG Khan ha recuperato 24.039 acri per un valore di oltre 6 miliardi di rupie, mentre la polizia di Okara ha restituito 899 acri di terreno governativo, per un valore di 1.939 milioni di rupie:

> "...nspector General of Police (IGP) Punjab Inam Ghani on Friday said that land grabbing mafia illegally occupying government lands and private property in all districts of the province do not deserve any concession, and ordered the police to intensify the ongoing operation against the mafia regardless of their status. The Punjab Police Chief directed the police to provide all possible support to all government departments in such operations and other related matters. IG Punjab expressed these views while presiding over a meeting to review the ongoing operation and police operations against the Land Mafia across the province. [...] He said that land grabbers and criminal elements are a curse in a society which is not only a menace to the noble citizens but also a cause to challenge the writ of the government, hence all possible steps should be taken keeping an eye on the operations against them. Additional IG Operations Sahibzada Shehzad Sultan while briefing IG Punjab said that during the ongoing operations so far 55,286 acres of government and private lands worth over 132.73 billion have been retrieved in different districts while in other regions and districts of the province, illegally occupied lands have also been retrieved from Land grabbers. IG

[11] Shahid, Ali & Idrees, Rao. (2023). Combating Land Grabbing in Pakistan: Legal Challenges and Reforms. Qlantic Journal of Social Sciences. 4. 254-267. 10.55737/qjss.503641381. , available at: https://www.researchgate.net/publication/375562991_Combating_Land_Grabbing_in_Pakistan_Legal_Challenges_and_Reforms, accessed on 10 October 2024

> Operations added that Lahore police has retrieved 2,336 kanals of land worth Rs 47.2 billion while Khanewal police has relinquished 110 kanals of land worth Rs 265 million. DG Khan Police retrieved 24,039 acres worth over Rs.6 billion while Okara police have relinquished 899 acres of government land worth Rs.1,939 million.[12]…"

2.1 Fatti di cronaca relativi al Land Grabbing nel distretto di Mandi Muhaddin

Le fonti riferiscono di azioni da parte di gruppi criminali tese all'appropriazione di terre nel distretto di Mandi. Ad esempio, nel 2016, si legge che un gruppo di sospetti accaparratori di terre sarebbe stato dietro i disordini nel villaggio di Mandi Bahauddin. Il proprietario terriero ha spiegato che i "facinorosi" hanno prima cercato di acquisire terreni abitati dalla comunità cristiana a prezzi stracciati, e dopo aver fallito, hanno lanciato una campagna di odio per acquisire la posizione privilegiata. Secondo quanto riferito, le tensioni sono emerse a Chak-44 di Mandi Bahauddin quando alcuni individui hanno iniziato a diffondere voci che un addetto alle pulizie impiegato in una struttura sanitaria della città avesse commesso blasfemia:

> "...LAHORE: A group of suspected land grabbers has been behind the Mandi Bahauddin village unrest, claimed a local landlord, Amanullah. "Some five to seven men are spreading baseless rumours against the Christian community, which has been living here for around a century. There has been complete harmony among the local Muslims and Christians till recently," Amanullah told Dawn by phone on Monday. The landlord elaborated that the 'miscreants' first tried to acquire land inhabited by the Christian community at throwaway prices, failing that, they launched a hate campaign to acquire the prime location. Tension reportedly surfaced in Chak-44 of Mandi Bahauddin when some individuals started spreading rumours around a month ago that a sweeper employed with a health facility in the town had committed blasphemy. In April, Imran Masih, a sweeper employed at a rural health centre in Mandi Bahauddin was reported to have played a YouTube video of a Christian leader criticising Muslims in his speech. Masih's colleagues also reported the incident to the village prayer leader, Maulvi Imran, who started instigating locals attending his sermons. The situation forced Masih to flee the village…."[13]

Altri fatti di cronaca recenti riguardano invece operazioni di truffe e frodi tese all'accaparramento della terra. Ad esempio si legge che, nel 2024 un'importante truffa immobiliare è stata scoperta nel tehsil di Malakwal, nel distretto di Mandi Bahauddin, dove almeno 100 abitanti del villaggio sono stati privati di circa 1.000 kanals di terre ancestrali attraverso transazioni illegali di proprietà nei registri ufficiali, effettuate da funzionari del dipartimento delle entrate. La suddetta terra, situata nel villaggio di Rukkan, a 17 km da Malakwal, è stata successivamente trasferita a nome di una società immobiliare di proprietà del nipote di un magnate del settore. La questione è attualmente

[12] Daily Times. "IG Punjab Orders Police to Expedite Operations Against Land Mafia." 5 February 2021. https://dailytimes.com.pk/739098/ig-punjab-orders-police-to-expedite-operations-against-land-mafia/, accessed on 10 October 2024

[13] Dawn. *"Land Grabbers Behind Mandi Bahauddin Unrest, Says Landlord."* 16 May 2016. https://www.dawn.com/news/1258901 , accessed on 10 October 2024

oggetto di indagine da parte dell'Ufficio Anti-Corruzione (ACE). Il Commissario distrettuale di Mandi Bahauddin, Shahid Marth, ha deferito il caso all'ACE. Un caso è già stato registrato presso l'ACE contro il tehsildar di Malakwal, un patwari, un gardawar e alcune persone private, in base ad articoli del Codice Penale del Pakistan e della Legge Anti-Corruzione. Fonti ufficiali riferiscono che l'ACE sta indagando su almeno altri due casi simili di frode fondiaria nello stesso villaggio, dopo i quali il Commissario distrettuale ha ordinato di bloccare ulteriori transazioni nel registro delle proprietà terriere a Rukkan:

> "...A major scam of land has been unearthed in Malakwal tehsil of Mandi Bahauddin district where at least 100 villagers have been deprived of around 1,000 kanals of their ancestral land through illegal transactions of ownership in the official land record by the officials of the revenue department. The said land located in Rukkan village, 17km away from Malakwal, was later on mutated in the name of a housing society owned by the grandson of a property tycoon. [...] The matter has been under investigation by the Anti-Corruption Establishment (ACE). Mandi Bahauddin Deputy Commissioner Shahid Marth had referred it to the ACE. A case has already been lodged with the ACE against Malakwal tehsildar, a patwari, gardawar and some private persons under sections of the Pakistan Penal Code and the Anti-Corruption Act.[...] Official sources say the ACE has been probing at least two more such cases of land fraud in the same village with the villagers after which the DC ordered to stop any further transaction into the land record of ownership in Rukkan.…"[14]

*

3. Protezione statale

Nella COI query di IRB si legge che il governo non fornisce protezione alle persone colpite da dispute terriere e appropriazioni illegali di terre

3.1 Potere Giudiziario

Si legge che il sistema giudiziario "non è efficace" ed è "difficile o addirittura impossibile" ottenere un risarcimento giudiziario nei casi di appropriazione illegale di terre, specialmente quando è coinvolta la mafia della terra, a causa della corruzione della polizia, della magistratura e di vari enti governativi in tutto il Pakistan. L'Avvocato della Corte Suprema citato da IRB ha inoltre osservato che ottenere rimedi nei tribunali per questi casi è molto frustrante, poiché i tribunali impiegano anni o decenni per decidere. Il legittimo proprietario deve spendere molto denaro e tempo e affrontare molestie prima di ottenere un risarcimento". [15]

---

[14] "Waseem Ashraf Butt, *Housing schemes gluttony sees no end as 100 more Mandi Bahauddin villagers deprived of land*, Dawn, 30 aprile 2023. Disponibile su: https://www.dawn.com/news/1750024 (Accesso: 10 October 2024).

[15] L'Avvocato dell'Alta Corte citato da IRB ha affermato che "ci vorranno anni in tribunale per decidere un caso di disputa terriera," e mentre le *jirgas* locali ("tribunali tradizionali") emettono decisioni "rapidamente," "a volte" una delle parti porta poi quel verdetto della jirga in tribunale. Il Professore citato da IRB ha osservato che le *jirgas* non sono "efficaci" nelle dispute terriere poiché vengono utilizzate "solo" dai gruppi etnici Pashtun e Kaushal in Pakistan e "sono anche note per discriminare le donne, specialmente in questioni di eredità"). Lo studio legale ha inoltre dichiarato che L'efficacia delle jirgas locali dipende da diversi fattori, tra cui, ma non solo, l'area tribale in cui è avvenuta la disputa

Lo studio legale citato da IRB ha dichiarato che la Corte Suprema del Pakistan ha preso una "ferma posizione" contro la Qabza Mafia (mafia delle appropriazioni illegali di terre) e ha creato leggi per combattere l'appropriazione illegale di terre, come l'Illegal Dispossession Act del 2005, che "è stato introdotto per frenare queste attività ed è riuscito a raggiungere questo obiettivo" (Studio legale 2022-12-12). Al contrario, il Professore citato da IRB ha affermato che l'Illegal Dispossession Act del 2005 ha "fallito" nel fermare la mafia della terra o nel limitare le loro attività, e la mafia della terra sta diventando "sempre più" potente:

> "...According to the Professor, the judiciary is "not effective" and it is "difficult or even impossible" to get judicial redress in land grabbing cases, especially when the land mafia is involved, due to corruption of the police, the judiciary and various government bodies throughout Pakistan

---

terriera e se il leader della jirga è compromesso. Se non è compromesso, c'è una reale possibilità di una decisione equa. Tuttavia, queste sono misure considerate dalla fonte come arcaiche e superate, quindi l'applicabilità [di una decisione della jirga] è quanto meno discutibile. Le *jirgas* che funzionano come arbitri, mediatori o negoziatori sono ammesse. Tuttavia, non possono sostituire la giurisdizione dei tribunali ordinari, sia civili che penali. Le *jirgas* che funzionano come tribunali paralleli non sono considerate legalmente vincolanti: *"...The Advocate High Court stated that "[i]t will take years in court to decide the case of [l]and dispute," and while the local jirgas ["traditional tribunals" (Professor 2022-12-09)] render decisions "quick[ly]," "sometimes" the party later takes that jirga judgement to court (Advocate High Court 2022-12-01). The Professor noted that jirgas are "not effective" in land disputes since they are "only" used by the Pashtun and Kaushal ethnic groups in Pakistan and "are also known to discriminate against women especially in matters relating to inheritance" (2022-12-09). The law firm also stated the following: The effectiveness of local jirgas is contingent upon a number of factors including but not limited to the tribal area the land dispute has occurred in and whether or not the jirga leader is compromised. If he is not compromised, then there is an actual chance of a fair decision taking place. Nevertheless, these are archaic and outdated measures and therefore the enforceability of [a jirga decision] is questionable at best. Jirga functioning in the capacity of arbitration, mediation or negotiation is permissible. However, they cannot usurp the jurisdiction of ordinary courts of law, be it civil or criminal. Jirgas that function as parallel courts are not considered legally binding. (2022-12-12) …"* IRB - Immigration and Refugee Board of Canada: Pakistan: Land disputes, including land rights, land registration, requirements, and procedures to transfer land, official land transfer documents, and fraud in land transfers; land inheritance, including legislation (2020–December 2022) [PAK201287.E], 13 January 2023 https://www.ecoi.net/en/document/2093181.html [accessed 10 October 2024] Similmente EASO segnala che– un sistema giudiziario in deterioramento, sottodotato e molto corrotto, specialmente ai livelli inferiori, che si occupa della stragrande maggioranza dei casi. Un giudice della Corte Suprema, Jawwad Khawaja, in un'intervista dell'anno scorso ha affermato che un caso medio richiede 25 anni per essere risolto, il che è un'abominazione e contraddice il concetto stesso di giustizia. Ora, invece di meccanismi formali di risoluzione alternativa delle controversie, come l'arbitrato e la mediazione formali, esiste una miriade di sistemi informali e illegali, tra cui consigli tribali chiamati 'jirgas' e 'panchayats', a seconda della regione del paese. In Punjab, questi vengono chiamati 'panchayats'. Il problema con questi sistemi è che riflettono le strutture di potere locali, che discriminano le donne e i meno privilegiati. Un altro problema strutturale è che il Pakistan sembra essere intrappolato in una forma di governo parallela."*.....Structural challenges - a deteriorating, under-resourced and very corrupt justice system, especially at the lower level, which deals with the vast majority of cases. A Supreme Court justice, Jawwad Khawaja, in an interview last year said that the average case takes 25 years to be resolved, which is just an abomination, and it contradicts the very concept of justice. Now, instead of formal alternative dispute resolution mechanisms, in place of formal arbitration and mediation mechanisms, we have a plethora of informal, illegal systems that include tribal councils that go by the name of 'jirgas' and 'panchayats', depending on where you are in the country. In Punjab, you would refer to them as 'panchayats'. The problem with these is that they reflect the local power structures that discriminate against women, and the less privileged. Another structural problem is that Pakistan seems to be drunk on parallel governance.." European Asylum Support Office (EASO). *EASO COI Meeting Report – Pakistan, 16-17 October 2017, Rome*. February 2018, https://www.ecoi.net/en/file/local/1426168/90_1520500210_easo-pakistan-meeting-report-october-2017.pdf, accessed on 10 October 2024

(2022-12-09). The Advocate Supreme Court also noted that "[r]emedy in courts for relief in such matters is very frustrating as courts take years or decades to decide matters. The rightful owner has to spend a great deal of money, time and also face harassment before he may get relief" (2022-12-13). The law firm stated that the "[s]tate judiciary is not very effective in protecting people affected by land disputes" (2022-12-12).[...]The law firm stated that the Supreme Court of Pakistan has taken "a firm position" against the Qabza Mafia (land grabbing mafia) and created laws to combat land grabbing, such as the Illegal Dispossession Act, 2005, which "was introduced to curb these activities and has been successful in achieving this purpose" (Law firm 2022-12-12). In contrast, the Professor stated that the Illegal Dispossession Act, 2005 has "failed" to stop the land mafia or limit their land grabbing activities and the land mafia is becoming "more and more" powerful (2022-12-09). 4.3.2 Police …"[16]

3.2 Polizia

In generale, nel rapporto 2015 di EUAA si legge che l'efficacia della polizia varia notevolmente da distretto a distretto, spaziando da ragionevolmente buona a inefficace. Il sistema di polizia del Pakistan soffre di gravi carenze in diversi settori, tra cui equipaggiamento, tecnologia, personale, formazione e capacità di intelligence. Gran parte delle forze di polizia è considerata corrotta[17], inefficiente e non professionale:

"...While there is a fully functioning criminal justice system, the effectiveness of the police varies greatly by district, ranging from reasonably good to ineffective (603). Pakistan's police system suffers severe deficiencies in a number of areas, including equipment, technology, personnel, training, and intelligence capability. Much of the police force is regarded as corrupt, inefficient and unprofessional (604). There are reports that the police often fail to protect members of religious minorities (see section 3.4) (605) and women (see section 3.2.9) (606)…."[18]

---

[16] IRB - Immigration and Refugee Board of Canada: Pakistan: Land disputes, including land rights, land registration, requirements, and procedures to transfer land, official land transfer documents, and fraud in land transfers; land inheritance, including legislation (2020–December 2022) [PAK201287.E], 13 January 2023 https://www.ecoi.net/en/document/2093181.html [accessed 10 October 2024]

[17] Per DFAT la corruzione, sia di piccola che di grande entità, è un grave problema in Pakistan. È alimentata da bassi salari nel settore pubblico e da una cultura di nepotismo, clientelismo e legami di parentela che prevale sulla lealtà allo Stato o sul rispetto della legge. Transparency International ha classificato il Pakistan al 124º posto su 180 paesi nel suo Indice di Percezione della Corruzione del 2020. Secondo il Global Corruption Barometer di Transparency International, il 40% dei pakistani intervistati ha riferito di aver pagato una tangente per accedere ai servizi pubblici nei 12 mesi precedenti all'indagine, il peggior risultato nella regione Asia-Pacifico. Questa percentuale è salita al 68% per le persone in contatto con i tribunali e al 75% per chi cercava assistenza dalla polizia: *"...Corruption, both petty and serious, is a major problem in Pakistan. It is driven by low public sector wages and a culture of nepotism, patronage and kinship ties that overrides loyalty to the state or respect DFAT Country Information Report – PAKISTAN - January 2022 12 for the law. Transparency International ranked Pakistan 124 out of 180 countries in its 2020 Corruption Perceptions Index. According to Transparency International's Global Corruption Barometer, 40 per cent of Pakistanis surveyed reported having paid a bribe to access public services in the 12 months prior to the survey, the worst result in the Asia-Pacific. This figure jumped to 68 per cent for people in contact with law courts and 75 per cent for people seeking help from the police. …"* DFAT. *Pakistan: Country Information Report*. January 25, 2022, p. 12. Available at: https://www.ecoi.net/en/file/local/2067350/country-information-report-pakistan.pdf , accessed on 10 October 2024

[18] EUAA - European Union Agency for Asylum (formerly: European Asylum Support Office, EASO): Pakistan: Country Overview, August 2015

OSAC ha commentato che la Polizia del Punjab è la più grande forza di polizia del Pakistan, con oltre 200.000 membri attivi. Tuttavia, la Polizia del Punjab manca chiaramente di fondi, risorse e formazione, così come il resto dei servizi di polizia pakistani. :

> "...The Punjab Police is the largest police force in Pakistan, numbering over 200,000 active members. The Punjab Police clearly lack funds, resources, and training along with the rest of the Pakistani Police Services. Police resources and service remain well below U.S. standards, though the government is working to improve the situation with computerization and modernization. As of 2020, approximately 10,000 surveillance cameras monitor Lahore under the Punjab "Safe City" Project, part of a nationwide project…"[19]

Con specifica attenzione al ruolo della polizia nei conflitti e accaparramenti terrieri, usando l'esempio della provincia del Punjab, lo studio legale citato da IRB ha spiegato il ruolo della polizia del Punjab nella protezione contro gli usurpatori di terreni come segue:

La polizia del Punjab, nel gennaio 2021, ha istituito un'unità anti-mafia per eliminare gli usurpatori di terreni dalla capitale provinciale. Il governo del Punjab ha notificato la creazione di un comitato, che comprendeva rappresentanti della polizia, dell'ufficio del catasto, dell'Autorità per lo Sviluppo di Lahore (LDA), della Commissione per i Pakistani all'estero e dei dipartimenti cooperativi. Il comitato è stato incaricato di gestire i casi e le denunce dei cittadini riguardanti l'appropriazione illegale di terreni. Ai cittadini è stato fornito un numero di assistenza telefonica, il 1242, per contattare la polizia. La linea di assistenza deve fornire un aiuto immediato ai cittadini, e la polizia deve intraprendere un'azione tempestiva contro i colpevoli. Dopo l'introduzione di questo sistema, la polizia di Lahore ha arrestato 300 persone per appropriazione illegale di terreni:

> "..Using the example of Punjab province, the law firm explained the role of Punjab police in providing protection against land grabbers as follows: The Punjab Police in January of 2021 set up an anti-land grabbers mafia to eliminate land grabbers from the provincial capital. The Punjab government notified a committee, which included representatives of the police, the revenue office, the [Lahore Development Authority (LDA)], the Overseas Pakistanis Commission and co-operative departments. The committee has been tasked to deal with the cases and complaints of citizens regarding land grabbing. The citizens have been provided with a helpline 1242 to reach the police. The helpline is to provide immediate help to the citizens and the police is to initiate a prompt action against the culprits. After this was introduced, the Lahore police arrested 300 people for land grabbing. (2022-12-12) …"[20]

---

https://www.ecoi.net/en/file/local/1013889/90_1440743353_easo-coi-report-pakistan-country-overview-final.pdf [accessed 10 October 2024]

[19] OSAC. *Pakistan Country Security Report*. September 4, 2024. Available at: https://www.osac.gov/Content/Report/714cdee8-620f-4c9b-8a49-1cec2392dad8, accessed on 10 October 2024

[20] IRB - Immigration and Refugee Board of Canada: Pakistan: Land disputes, including land rights, land registration, requirements, and procedures to transfer land, official land transfer documents, and fraud in land transfers; land inheritance, including legislation (2020–December 2022) [PAK201287.E], 13 January 2023 https://www.ecoi.net/en/document/2093181.html [accessed 10 October 2024]

Tuttavia in una fonte EASO si legge che, relativamente ai gruppi organizzati e violenti (vedi anche la sezione sulle mafie terriere) chiamate in urdu *qabza* group, sostanzialmente gruppi di accaparramento di terreni, si menziona che anche la polizia locale, burocrati e giudici che operano essenzialmente al servizio di queste mafie e dei gruppi *qabza*. Ci sono molte testimonianze su come, quando questi gruppi *qabza* si presentano per sequestrare una proprietà, siano spesso accompagnati dalla polizia:

> "...we have organized, violent groups (see also the section on land mafias in Karachi in another chapter) that we call in Urdu 'qabza' groups, basically land-grabbing groups. Then there is also the local police, judiciary bureaucrats, who operate basically at the service of these land mafias and qabza groups. There has been quite a lot of reporting on how – when qabza groups show up to seize a particular property – they are often accompanied by police.."[21]

Per quanto riguarda poi la attivazione di una indagine criminale, questa inizia con la registrazione di un FIR (First Information Report). Per garantire il corretto rispetto dello stato di diritto, la polizia è tenuta a registrare un FIR in modo imparziale e immediato. Questo, in teoria, consentirebbe di fornire giustizia attraverso un'indagine tempestiva sul caso segnalato. Tuttavia, i fatti sul campo non corrispondono agli obblighi legali della polizia. Spesso la polizia ritarda la registrazione dei FIR.

Considerando che un ufficiale di polizia è responsabile di indagare su un reato rilevante dopo la registrazione di un FIR, gli ufficiali tendono a ritardare o evitare di registrare i FIR per evitare di aumentare il carico di lavoro. Allo stesso modo, alcuni ufficiali ritardano la registrazione dei FIR per nascondere la loro scarsa prestazione. Poiché un numero elevato di FIR riflette una situazione di legge e ordine in deterioramento, gli Ufficiali Responsabili delle Stazioni di Polizia (SHO), che sono responsabili dell'alto tasso di criminalità, evitano di registrare i FIR per evitare responsabilità. Infine, ci sono anche occasioni in cui la polizia è costretta a ritardare o evitare la registrazione dei FIR. Questi casi spesso coinvolgono l'abuso di potere da parte di individui politicamente e socialmente influenti che usano le loro connessioni per proteggersi dai procedimenti penali.

Tutte le problematiche evidenziate nel processo di registrazione dei FIR hanno un impatto negativo sull'efficienza del settore della giustizia penale e, di conseguenza, sullo stato di diritto nel paese.

> "... A criminal investigation begins with the registration of an FIR. To ensure proper rule of law, the police are bound to register an FIR impartially and instantaneously.[5] This, in theory, would enable the provision of justice through prompt investigation of the reported matter. However, facts on the ground do not align with the legal obligations of the police. Police often delay registering FIRs.[6] Considering that a police officer is accountable for investigating a cognizable offence upon the registration of an FIR, officers tend to delay or avoid registering FIRs to avoid additions to their workload.[7] Similarly, some officers also delay FIRs to conceal their poor performance.[8] Since a

[21] European Asylum Support Office (EASO). *EASO COI Meeting Report – Pakistan, 16-17 October 2017, Rome*. February 2018, https://www.ecoi.net/en/file/local/1426168/90_1520500210_easo-pakistan-meeting-report-october-2017.pdf , accessed on 10 October 2024

higher number of FIRs reflects a deteriorating law and order situation, Station House Officers (SHOs), who are accountable for high crime rates, avoid registering FIRs to avoid accountability. Lastly, there are also occasions when the police are forced into delaying or avoiding the registration of FIRs. These cases often involve the abuse of power by politically and socially connected individuals who use their connections to shield themselves from criminal proceedings.[9] All of the highlighted issues with the FIR registration process have a detrimental impact on the efficiency of the criminal justice sector, and subsequently, the status of rule of law in the country…"[22]

*

Appendice A) - Patwari

Qui di seguito una traduzione informale dei paragrafi 3.6 e 3.7 del rapporto del ASO COI Meeting Report – Pakistan, 16-17 October 2017 (cui si rinvia per il teso in esteso e in lingua originale[23]), relativo all'intervento di Shehryar Fazli, Analista Senior e Redattore Regionale, International Crisis Group

Dispute territoriali

"...Attualmente, la competizione per la terra è una delle principali fonti di conflitto locale in Pakistan e si sovrappone a molti dei temi di cui abbiamo parlato. Per la situazione a Karachi, vedi il capitolo 10 di questo rapporto. Le stime variano, ma fonti credibili, tra cui le associazioni forensi, affermano che il 60-80% dei casi civili riguarda dispute territoriali; ci sono oltre un milione di casi che intasano i tribunali in questo momento. Questo dovrebbe darti un'idea di quanto siano gravi i problemi legati alla terra e del loro impatto sulla giustizia e sulla risoluzione delle dispute.

Per quanto riguarda l'apparato statale locale, uno dei termini più importanti quando parliamo di terre in Pakistan è il "patwari" – ossia l'ufficiale del catasto a livello di villaggio, e il "tehsildar", che è l'ufficiale del catasto a livello cittadino. Anche la polizia, che spesso è in combutta con questi attori, non è un arbitro imparziale. Nella stragrande maggioranza dei casi, infatti, la polizia è una parte interessata nella disputa territoriale. Pertanto, la possibilità per un individuo di cercare un intervento statale neutrale in una disputa è estremamente limitata…"

Fonte di influenza del patwari

[22] Abbas, Syed Qasim. "Criminal Justice Reform – Delayed FIRs and Ineffective Witness Protection Programs." *Research Society of International Law (RSIL)*, 23 August 2021, https://rsilpak.org/2021/criminal-justice-reform-delayed-firs-and-ineffective-witness-protection-programs/. , accessed on 10 October 2024

[23] European Asylum Support Office (EASO). *EASO COI Meeting Report – Pakistan, 16-17 October 2017, Rome*. February 2018, https://www.ecoi.net/en/file/local/1426168/90_1520500210_easo-pakistan-meeting-report-october-2017.pdf, accessed on 10 October 2024

"...Tutti i miei amici che si occupano di questioni territoriali hanno un "patwari", un ufficiale del catasto locale, che pagano regolarmente. Hanno praticamente assunto questo funzionario statale che, tra l'altro, è un funzionario di livello molto basso, un ufficiale di grado cinque (il grado più alto è 22, quindi un grado 5 dovrebbe darti un'idea di quanto sia in basso nella gerarchia burocratica).

Le fonti di influenza del patwari sono i registri cartacei. Solo di recente, e solo in due province, si è iniziato a informatizzare i registri fondiari. Ci sono alcuni documenti importanti da notare. Uno di questi è chiamato "jamabandi", che è il registro che stabilisce il diritto alla proprietà; e poi c'è l'"intaqalaat", che è la registrazione di quella terra. Questi sono due processi molto complessi per stabilire il diritto su una particolare porzione di terra. Come ho detto, la mancanza di digitalizzazione, gli atti, i registri terrieri inaccurati o fraudolenti, le descrizioni errate dei confini che creano rivendicazioni sovrapposte e le registrazioni multiple della stessa terra da parte di diverse parti sono tutte problematiche. Poiché il patwari è l'arbitro finale di queste questioni a livello locale – puoi sempre rivolgerti ai tribunali, ma il tuo caso impiegherà 25 anni per essere risolto – a causa del ruolo del patwari nel risolvere queste questioni, il suo potere è sproporzionato. Abbiamo anche avuto un caso in cui un patwari, che – voglio sottolinearlo ancora una volta – è un funzionario di livello molto basso, è diventato senatore grazie al fatto di essere riuscito a comprare il suo seggio o di avere abbastanza politici a cui doveva dei favori per ottenere un biglietto di partito.

Il documento più sfuggente riguardante la terra è chiamato "fard". Questo è il certificato di possesso e serve per una vasta gamma di scopi: garanzia per la cauzione nei casi giudiziari, prova di residenza permanente per ottenere un certificato di domicilio, così come prestiti da istituti finanziari, prova di cambiamento di proprietà tramite eredità e registrazione della proprietà terriera attraverso vendita, acquisto, ipoteca, locazione o donazione. L'unica autorità per rilasciare questo documento è il patwari. Non sorprende che le persone che cercano una "fard" siano vulnerabili alle estorsioni. Chi non riesce a ottenerla troverà molto difficile mantenere una vita economica stabile, anche se si trasferisce in un'altra parte del Paese. Le tangenti pagate al patwari variano in base alle finanze dell'individuo e al tipo di documenti richiesti.

I patwari sono a libro paga di persone influenti, e questo limita la capacità di chiunque di ritenere loro responsabili. Quando l'International Crisis Group ha condotto una ricerca su questo tema qualche anno fa, se avessi il rapporto con me potrei citarti alcune dichiarazioni piuttosto significative di persone che ci hanno provato e dicono che, se sei un serio ufficiale di polizia e detieni un patwari, riceverai presto una telefonata da qualche politico influente che ti dirà: "lascia stare il mio patwari". Quando un nuovo regime assume il potere, una delle prime cose che fa è sostituire un intero livello di patwari con i propri uomini. Quindi, è una posizione estremamente, estremamente lucrativa, è politicamente contestata e una grande fonte di problemi per il cittadino comune…"

***

Bibliografia

1. "Villages and Union Councils in Tehsil Phalia," *MBDin.com*. Available at: https://mbdin.com/villages-and-union-counsils-in-tehsil-phalia/
2. Human Rights Commission of Pakistan (HRCP). *State of Human Rights in 2018*. Lahore: HRCP, March 2019, p. 281. Available at: https://hrcp-web.org/publication/wp-content/uploads/2019/04/State-of-Human-Rights-in-2018-English.pdf
3. USAID. *Pakistan: Property Rights and Resource Governance Profile*. Revised April 2018. Available at: https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2010/09/USAID_Land_Tenure_Pakistan_Profile_Revised_April-2018.pdf
4. Shahid, Ali & Idrees, Rao. (2023). Combating Land Grabbing in Pakistan: Legal Challenges and Reforms. Qlantic Journal of Social Sciences. 4. 254-267. 10.55737/qjss.503641381. , available at: https://www.researchgate.net/publication/375562991_Combating_Land_Grabbing_in_Pakistan_Legal_Challenges_and_Reforms,
5. Daily Times. "IG Punjab Orders Police to Expedite Operations Against Land Mafia." 5 February 2021. https://dailytimes.com.pk/739098/ig-punjab-orders-police-to-expedite-operations-against-land-mafia/
6. Dawn. *"Land Grabbers Behind Mandi Bahauddin Unrest, Says Landlord."* 16 May 2016. https://www.dawn.com/news/1258901
7. Waseem Ashraf Butt, *Housing schemes gluttony sees no end as 100 more Mandi Bahauddin villagers deprived of land*, Dawn, 30 aprile 2023. Disponibile su: https://www.dawn.com/news/1750024
8. DFAT. *Pakistan: Country Information Report*. January 25, 2022, p. 12. Available at: https://www.ecoi.net/en/file/local/2067350/country-information-report-pakistan.pdf
9. EUAA - European Union Agency for Asylum (formerly: European Asylum Support Office, EASO): Pakistan: Country Overview, August 2015 https://www.ecoi.net/en/file/local/1013889/90_1440743353_easo-coi-report-pakistan-country-overview-final.pdf
10. OSAC. *Pakistan Country Security Report*. September 4, 2024. Available at: https://www.osac.gov/Content/Report/714cdee8-620f-4c9b-8a49-1cec2392dad8,
11. IRB - Immigration and Refugee Board of Canada: Pakistan: Land disputes, including land rights, land registration, requirements, and procedures to transfer land, official land transfer documents, and fraud in land transfers; land inheritance, including legislation (2020–December 2022) [PAK201287.E], 13 January 2023 https://www.ecoi.net/en/document/2093181.html
12. Abbas, Syed Qasim. "Criminal Justice Reform – Delayed FIRs and Ineffective Witness Protection Programs." *Research Society of International Law (RSIL)*, 23 August 2021, https://rsilpak.org/2021/criminal-justice-reform-delayed-firs-and-ineffective-witness-protection-programs/.
13. European Asylum Support Office (EASO). *EASO COI Meeting Report – Pakistan, 16-17 October 2017, Rome*. February 2018, https://www.ecoi.net/en/file/local/1426168/90_1520500210_easo-pakistan-meeting-report-october-2017.pdf