



**በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት**

የሠ/መ/ቁጥር 248037

ጥቅምት 05 ቀን 2017 ዓ/ም

ዳኞች ፡- ብርሃኑ አመነው

በዕውቀት በላይ

ቀንዓ ቂጣታ

ብርሃኑ መንግሥቱ

ማርታ ተካ

አመልካች ፡- ወ/ሮ ብርቁ እዉነቱ

ተጠሪ ፡- ወ/ሮ እቴጌሽ ዋለ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ የፍርድ ወሳኔ ተሰጥቷል።

ፍርድ

ጉዳዩ የመሬት ይዞታ መብት በሚመለከት የተሰጠ ወሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሞበታል በሚል የቀረበ የሰበር አቤቱታ ተከትሎ የተደረገ ክርክር የሚመለከት ነው። ተጠሪ በአማራ ክልል ፎገራ ወረዳ ፍርድ ቤት በአመልካች(በስር 2ኛ ተከላሽ) ላይ እና በስር 1ኛ ተከላሽ ወ/ሮ ማሬ ካሳ ላይ የመሰረቱት ክስ በአጭሩ - በፎገራ ወረዳ ወረታ ዙሪያ ቀበሌ በ1989 እና 1996 ዓ/ም በይዞታ መለያ ቁጥር AC 49/23/653 በስማቸው ተመዝግቦ በክሱ በተገለጸው አዋሳኝ ውስጥ ከሚገኘው ሁለት ቃዳ መሬታቸው ላይ አዋሳኝ የተገለጸውን አንድ ቃዳ መሬታቸውን በቀን 18/10/1997 ዓ/ም በተጻፈ የመሬት ኪራይ ወል የስር 1ኛ ተከላሽ ለ13 ዓመት ብር 15,000.00 ከፍለው እንዲጠቀሙ ሰጥቻቸው ጊዜው ከተጠናቀቀ በኋላ ለመልቀቅ

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ



ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !



ፈቃደኛ አልሆኑም። ይልቁንም ለአሁን አመልካች አስተላልፈው አመልካች የተለያዩ ግንባታዎችን ገንብተው ይዘዋል። ስለሆነም ግንባታውን አፍርሰው መሬቱን እንዲለቁልኝ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል።

የስር 1ኛ ተከላሽ ቀርበው እንዳልተከራከሩ የወረዳው ፍርድ ቤት ውሳኔ ያሳያል።የአሁን አመልካች በሰጡት መልስ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን መሬት የስር 1ኛ ተከላሽ ቤትና ቦታ ያለበትን በስማቸው በሕጋዊ መንገድ ካርታ እና ፕላን የተመዘገበውን ሕጋዊነቱን በማረጋገጥ በፎገራ ወረዳ ፍትህ ጽ/ቤት በቁጥር ፎ/ወ/ፍት/781 በቀን 03/11/1999ዓ/ም ተረጋግጦ በተመዘገበ ዉል በመግዛት ለወረታ ከተማ ማዘጋጃ ቤት አቅርበው በኩል ተቃዋሚ ካለ እንዲቀርብ በማስታወቂያ ጥሪ ተደርጎ ተቃዋሚ ባለመቅረቡ በሕጋዊ መንገድ ወደ በካርታና ፕላን ተመዝግቦ በስማቸው ዞሮ የያዙት እንደሆነ በመግለጽ ክሱ ውድቅ ይደረግልን በማለት ተከራክረዋል።

የወረዳው ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 35935 ላይ ግራ ቀኙን አከራክሮና ምስክሮቻቸው ሰምቶ በሰጠው ውሳኔ ለክርክሩ መነሻ የሆነው መሬት በ1989ዓ/ም ለተጠሪ የተደለደለ መሆኑ ተረጋግጧል።በተጠሪ ምስክሮች ቃል እና በማስረጃነት ከቀረበው የኪራይ ዉል ለክርክሩ መነሻ የሆነውን መሬት የስር 1ኛ ተከላሽ ሊይዙ የቻሉት በቀን 18/10/1997 ዓ/ም በተደረገ ዉል ለ13 ዓመት እንዲገለገሉ ተጠሪ ብር 15,000.00 ተቀብለው በኪራይ ስለአስተላለፉላቸው እንደሆነ ተረጋግጧል።በማስረጃነት የቀረበው የኪራይ ዉል ርእስ የገጠር መሬት ኪራይ ዉል የሚል ሲሆን ተከራይ 0.235 ሄክታር የገጠር መሬት ለመናፈሻ አገልግሎት በሚል የተከራየች መሆኑንና አከራይም መሬቱን ለገጠር ኢንቨስትመንት ተግባር ያከራየች መሆኑን የዉሉ አንቀጽ 3(1.2) ያሳያል።በዉሉ አንቀጽ 5(2.3.4.5) መሰረት ተከራይ በመሬቱ ላይ ቤትን ከመገንባት ጀምሮ የተለያዩ ሥራዎች መስራት እንደሚችሉ ተመልክቷል።ዉሉ የኢንቨስትመንት አዋጅ ቁጥር 280/1994ን የተከተለ ነው።ከገጠር መሬት ይዞታ ጋር በተያያዘም የመሬት ኪራይ ዉሉ በወቅቱ የነበረውን የክልሉ የገጠር መሬት አዋጅ ቁጥር 46/1992 በኢንቨስትመንት ካልሆነ በስተቀር የገጠር መሬት በኪራይ ዉል በቋሚነት ከአንዱ ባለይዞታ ወደሌላ ባለይዞታ ማዛወር እንደማይቻል ደንግንል። ይህም ማለት በኪራይ ዉሉ ላይ የተገለጸው የኪራይ ዘመን ሲያልቅ መሬቱ በተከራይ ወደ አከራይ ይመለሳል ማለት ነው።ነገር ግን መሬቱ ሥልጣን ባለው አካል ፍቃድ መሰረት ለኢንቨስትመንት ተብሎ ከባለይዞታው ወደሚያለማው ኢንቨስተር ከተዛወረ መሬቱ በቋሚነት ወደ ባለሀብቱ ወይም ኢንቨስተሩ ስለሚዘዋወር ወደ መሬቱ ለባለይዞታው የሚመለሰበት ሁኔታ የለም።በተያዘው ጉዳይ ምንም እንኳን በስምምነቱ ውስጥ የኪራይ ዘመኑ ባይገለጽም የስር 1ኛ ተከላሽ እና ከተጠሪና ከባለቤታቸው ክስ የቀረበበትን መሬት ለኢንቨስትመንት በሚል ብር 15,000.00 በመክፈል በወቅቱ ሥልጣን ባለው አካል ፊት የተከራዩ መሆኑ ተረጋግጧል።ይህም የሚያሳየው መሬቱ በቋሚነት ከተጠሪ እና ከባለቤታቸው ወደ ስር 1ኛ ተከላሽ መተላለፉን ነው።በዚህ መልኩ መሬቱ ወደ ስር 1ኛ ተከላሽ ከተላለፈ በኋላ በመሬቱ ላይ ተገቢውን ክፍያ በመፈጸምና ሥልጣን ያለውን አካል በማስፈቀድ በመሬቱ ላይ የልማት ሥራ በመስራት አስፈላጊ የሆኑ የሰነድ ማስረጃዎችን መያዝ ችለዋል።በመቀጠል በአመልካች ምስክሮች እንደተመሰከረውና በማስረጃነት ከቀረበው የሽያጭ ዉል እንደተረጋገጠው የስር 1ኛ

ማስታወሻ:- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ



ተከላሽ አስፈላጊ የሆኑ የሰነድ ማስረጃዎች አቅርበው በመሬቱ ላይ ያለውን ቤትና ቦታ ለአመልካች በሽያጭ አስተላልፈዋል።የወረታ ከተማ ማዘጋጃ ቤት ሽያጩን ያጸደቀው ለመሆኑ ተያይዞ ከቀረበው ማስረጃ መረዳት ተችሏል። አመልካችም በቦታው ላይ ካርታ እና ፕላን በስማቸው በማሰራት የያዙ ስለመሆኑ ካቀረቡት ማስረጃ ተረጋግጧል። በዚህ መልኩ ከተጠሪ ወደ 1ኛ ተከላሽ እንዲሁም ከስር 1ኛ ተከላሽ ወደ አመልካች የተላለፈበት አግባብ ሕጋዊ መሆኑን መረዳት ተችሏል።ለክርክሩ መነሻ የሆነው መሬት በተጠሪ ስም ተመዝግቦ የሚገኝ ቢሆንም ከ1989ዓ/ም በተሰሩት ሥራዎች ወደ 1ኛ ተከላሽ ቀጥሎም ወደ አሁን አመልካች ስለተላለፈ በተጠሪ ስም መመዝገቡ ተቀባይነት የለውም።ስለሆነም ተጠሪ አመልካች በመሬቱ ላይ የገነቡትን ግንባታ ለቀው እንዲያስረክቡ በማለት ያቀረቡት ክስ ተቀባይነት የለውም በማለት ውድቅ በማድረግ ወስኗል።

ተጠሪ በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለደቡብ ጎንደር ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርበው ፍርድ ቤቱም በመ/ቁጥር 79869 ላይ አከራክሮና የግራ ቀኙን ማስረጃ በድጋሚ በመመዘን በቀን 16/09/2014ዓ/ም በሰጠው ፍርድ የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ጉድለት የለበትም በማለት አጽንቷል። በመቀጠል ተጠሪ ለአማራ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰበር አቤቱታ አቅርበው ችሎቱም ግራ ቀኙን በመ/ቁጥር 03-115895 ላይ አከራክሮ በቀን 30/06/2015ዓ/ም በሰጠው ውሳኔ ለክርክሩ መነሻ የሆነው መሬት በ1989 ዓ/ም ለተጠሪ በእርሻ መሬትነት እንደተሰጠ ከተረጋገጠ በምን ሕጋዊ አግባብ አመልካች መያዛቸው ተረጋግጦ ነው የተጠሪ ክስ ውድቅ የተደረገው የሚለውን ጭብጥ በመያዝ መርምሮ መሬቱ ለተጠሪ በ1989 ዓም በእርሻ መሬትነት የተሰጠ እና መሬቱ እስካሁን በተጠሪ ስም በሚገኝ ደብተር ላይ የተመለከተ መሆኑን የክፍሉ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት በጻፈው ማስረጃ ማረጋገጡን መገንዘብ ተችሏል።ተጠሪ በአዋጅ ቁጥር 133/1998 አንቀጽ 15 እና 18 መሰረት በኪራይ መስጠት የሚችሉ ቢሆንም በሕግ በተደነገገው አግባብ ተጠሪ ከእርሻ መሬቱ መነሳታቸው አልተረጋገጠም።ተጠሪ የእርሻ መሬቱ ላይ ያላቸውን መብት አጥተዋል ተብሎ የተሰጠው ውሳኔ በሕገ መንግሥቱና በመሬት አዋጁ የተደነገገውን የመሬት በገንዘብ ያለመሸጥ ድንጋጌ የሚቃረን ነው።አመልካች ከስር 1ኛ ተከላሽ ጋር ያደረጉት ውል በተተሪ የእርሻ መሬት ይዞታና በሕግ ከተደነገገው ውጭ ወደ ሌላ ሦስተኛ ወገን ሊተላለፍ በማይችል የእርሻ መሬት ይዞታ ላይ በመሆኑ ውሉም አመልካች በቅን ልቦና የፈጸሙት ነው የሚለው መከራከሪያ ተቀባይነት የለውም።አመልካች መሬቱን የያዙት መብት ከሌላቸው ሰው ጋር ውል ፈጽመው ስለሆነና ውሉም የመሬቱን ሕጋዊ ባለይዞታ የማያስገድድ ስለሆነ አመልካች የፈጸሙትን ግንባታ አፍርሰው ክስ የቀረበበትን መሬት ለተጠሪ ሊለቁ ይገባል በማለት የስር ፍርድ ቤቶችን ውሳኔ ሽሯል።

አመልካች በቀን 28/09/2015 ዓ/ም የተጻፈ የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት ከላይ በተመለከተው መሰረት በክልሉ ሰበር ችሎት በተሰጠ ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል በማለት ሲሆን የአቤቱታቸው አጭር ይዘት፡-የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት መሬቱ የገጠር እርሻ መሬት ነው በማለት የሰጠው ውሳኔ የስር ከፍተኛ

ፍርድ ቤት የገጠር መሬት ነዉ ወይስ የከተማ መሬት ነዉ የሚለዉ ተጣርቶ እንዲቀርብ በሰጠዉ ትእዛዝ መሰረት ተጣርቶ በቁጥር 566/1/14 በቀን 19/08/2014 ዓ/ም በተጻፈ ማስረጃ መሬቱ ወደ ወረታ ከተማ ማስተር ፕላን ዉስጥ ገብቷል የሚለዉን ወደ ጎን የተወ ነዉ።ይህም የሆነዉ ተጠሪ በዘላቂነት ካሳ ተከፍሏቸዉ መሬቱን ከመልቀቃቸዉ በፊት ጀምሮ መሬቱ የከተማ ቦታ መሆኑን የሚያሳይ ነዉ።በተጠሪ እና በስር 1ኛ ተከላሽ ጋር የነበረዉ ዉል ርዕሱ የኪራይ ዉል ይበል እንጂ የኪራይ ዉል ይዘት የሌለዉ፤ዉሉ የሚያበቃበት ጊዜ ያልተቀመጠ ይልቁንም በዘላቂነት ካሳ ተከፍሏቸዉ ተጠሪ መሬቱን እንዳስረከቡ በወረዳዉና በዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤቶች የተረጋገጠ ነዉ።አዋጅ ቁጥር 133/1998 ከመጽናቱ በፊት ለተደረገ ዉል የክልሉ ሰበር የአዋጁነእ አንቀጽ 15 እና 18ን በመጥቀስ ዉሳኔ መስጠቱ ሕጉ ወደኋላ እንዲሰራ ያደረገ በመሆኑ የሕግ ጥሰት ነዉ።ተጠሪ በክላቸዉ ላይ እንደገለጹት ከነበራቸዉ ሁለት ቃዳ ዉስጥ አንዱን ቃዳ በ1997 ዓ/ም በማስተላለፋቸዉ የቀራቸዉ አንድ ቃዳ በመሆኑ በስማቸዉ የተመዘገበዉ ይሄዉ አንድ ቃዳ ሆኖ እያለ ለክርክሩ መነሻ የሆነዉ በተጠሪ ስም ተመዝግቦ እንደሚገኝ በማድረግ የሰጠዉ ዉሳኔ ስህተት ነዉ።የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት አመልካች የቅን ልቦና ገዥ እንዳልሆንኩ አድርጎ የወሰነዉ የገጠር መሬት እንደገዛሁ አድርጎ ቢሆንም በወረዳ እና በከፍተኛ ፍርድ ቤት እንደተረጋገጠዉ መሬቱ ወደ አመልካች ሲተላለፍ መሬቱ የእርሻ መሬት ሳይሆን የከተማ ቦታ ነዉ። ካርታ እና ፕላን አለዉ።ቦታዉ የስር 1ኛ ተከላሽ መሆኑ ተረጋግጦ በአመልካችና በስር 1ኛ ተከላሽ መካከል የተደረገዉ ዉል በወረዳዉ ፍትህ ጽ/ቤት በቁጥር ፪/ወ/ፍት/781 በቀን 03/11/1999ዓ/ም ጸድቋል። ማዘጋጃ ቤቱም በሻጭ ስም ያለዉን ቤትና ቦታ አመልካች በገዛሁት መሰረት በካርታ አረጋግጦ ስመ ንብረቱን ከሻጭ ወደ ገዥ አዛዉሮልኝ እያለ የክልሉ ሰበር የእርሻ መሬት እንደገዛሁ አድርጎ የሰጠዉ ዉሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ስለሆነ ይሻርልኝ በማለት አመልክተዋል።

ችሎቱ አቤቱታዉንና በየደረጃዉ የክልሉ ፍርድ ቤቶች የሰጡትን ዉሳኔዎች በመመርመር ለክርክሩ መነሻ የሆነዉ መሬት በወረታ ከተማ ክልል የሚገኝ ስለመሆኑና የቀድሞ ሻጭ ለመናፈሻ አገልግሎት ግንባታ አከናወነዉና የይዞታ ማረጋገጫ አግኝተዉ ለአመልካች ማስተላለፋቸዉ እንዲሁም አመልካች በቦታዉ ላይ ግንባታ ያከናወኑት መሬቱ በከተማ አስተዳደር የይዞታ ማረጋገጫ በስማቸዉ ተሰጥሏቸዉ መሆኑን የስር ፍርድ ቤቶች አረጋግጠዉ የሰጡትን ዉሳኔ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት የገጠር መሬት ሽያጭ ስለሆነ አመልካች ግንባታዉን አፍርሰዉ መሬቱን ይልቀቁ በማለት የሰጠዉ ዉሳኔ በሰ/መ/ቁጥር 55273 ፣63014 እና በሌሎች መዛግብት ላይ ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት ከሰጠዉ አስገዳጅ የሕግ ትርጉም አንጻር እንዲመረመር ተጠሪ መልስ እንዲሰጡ አዝዟል።

ተጠሪ በቀን 12/07/2016ዓ/ም በተጻፈ መልሳቸዉ - አመልካች የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት በአዋጅ ቁጥር 1234/2013 አንቀጽ 27/3 ስር የተደነገገዉ የአቤቱታ ማቅረቢያ 90 ቀን ካለፈ በኋላ ስለሆነ አቤቱታቸዉ ዉድቅ ሊሆን ይገባል። አመልካች መሬቱ ገዛሁኝ በሚሉበት ጊዜ መሬቱ በተጠሪ ይዞታ ስር ሆኖ በገጠር

የእርሻ መሬትነት ነው።በከፍተኛ ፍርድ ቤት በተሰጠ ትእዛዝ የቀረበ ማስረጃ መሬቱ በወረታ ከተማ ማስተር ፕላን ውስጥ የሚተዳደር ነው ብሎ ከመግለጹ በስተቀር አመልካች መሬቱን አገኘሁበት ባለብት ወቅትም ሆነ ክስ በቀረበበት ጊዜ መሬቱ በማን ይተዳደር እንደነበር አላረጋገጠም።ለክርክሩ መነሻ የሆነው መሬት በ1989 ዓ/ም ለተጠሪ የተሰጠ መሆኑ እና በይዞታ መለያ ቁጥር AC 49/23/653 በሆነ የባለቤትነት ማረጋገጫ ደብተር ይዘው የሚጠቀሙበት መሆኑን የወረዳው ፍርድ ቤት በትእዛዝ ባስቀረበው ማስረጃ ተረጋግጧል።መሬቱ ወደ ወረታ ከተማ ክልል የገባው ከመቼ ጀምሮ እንደሆነ የከተማው አስተዳደር እንዲገልጽ ታዝቦ መሬቱን የሚያስተዳድረው የፎገራ ወረዳ ፍርድ ገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ጽ/ቤት ስለሆነ አይመለከተኝም የሚል ምላሽ ሰጥቷል።በዚህ መልኩ መሬቱ የእርሻ መሬት መሆኑ ተረጋግጧል።የወረታ ከተማ አስተዳደር ካሳ ክፍሉ መሬቱን ያስለቀቀ ስለመሆኑ ምንም የቀረበ ማስረጃ የለም።መሬቱ በከተማ አስተዳደር ስር የነበረ ቢሆን ኖሮ ተጠሪ የኪራይ ውል መዋዋል አልችልም ነበር።በቀን 18/10/1997ዓ/ም የተደረገው የኪራይ ውል ተከራይ መሬቱን በእንክብካቤ ተጠቅመው የ13 ዓመት የውል ዘመኑ ሳይጠናቀቅ ለተጠሪ እንደሚመልሱ የሚገልጽ ነው። አመልካች መሬቱን በግዥ አገኘሁኝ የሚል ክርክር በማቅረባቸው የክልሉ ሰበር ችሎት አዋጅ ቁጥር 133/1998 መሰረት በማድረግ ወሳኔ መስጠቱ ተገቢ ነው።ተጠሪ ያለኝ ሁለት ቃዳ መሬት ሲሆን ክስ የመሰረትኩት በአመልካች በተያዘው አንድ ቃዳ መሬት ላይ ነው።በተጠሪ ስም የተመዘገበው የይዞታ ማረጋገጫ የሚያሳየው ሁለት ቃዳ መሬት መሆኑን ስለሚያሳይ የይዞታ ማረጋገጫው እስካልተሰረዘ ድረስ ዋጋ ያለው ነው።የኪራይ ውሉ በወረዳው ግብርና እና ገጠር ልማት ጽ/ቤት የተመዘገበ ሲሆን በውሉ ላይ እማኝ የነበሩ ምስክሮች ውሉ ለ13 ዓመት የተደረገ መሆኑን አስረድተዋል።የስር 1ኛ ተከላሽ ይህንን መሬት ከተከራዩ በኋላ በስማቸው የተሰራ የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ የለም።ይህ መሬት ከተጠሪ ወደ ስር 1ኛ ተከላሽ ስመ ንብረት ዝውውር አልተፈጸመም።ይህንን የሚያረጋግጥ ማስረጃ አልቀረበም።የስር 1ኛ ተከላሽ ቦታውን ወደ አመልካች ለማስተላለፍ መጀመሪያ የማስተላለፍ መብት ሊኖራቸው ይገባል።ስለሆነም የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት የስር ፍርድ ቤቶችን ወሳኔ በመሻር አመልካች መሬቱን እንዲለቁ በመወሰኑ የተፈጸመ ስህተት የለም በማለት ተከራክረዋል።አመልካችም የመልስ መልሳቸውን በማቅረብ ተከራክረዋል።

ከላይ አጠር ባለመልኩ የተገለጸው የግራ ቀኙን ክርክርና በየደረጃው ባሉት የክልሉ ፍርድ ቤቶች የተሰጡ ወሳኔዎች ይዘት የሚመለከት ሲሆን እኛም ከፍ ሲል የተያዘውን ጭብጥ መሠረት በማድረግ አግባብነት ካለው ሕግ ጋር በማገናዘብ እንደሚከተለው መርምረናል።

በመጀመሪያም ተጠሪ አመልካች የሰበር አቤቱታቸውን በሕጉ መሠረት በ90 ቀናት ውስጥ ያላቀረቡ በመሆኑ ተቀባይነት ሊኖረው አይገባም በማለት ያቀረቡትን የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ መርምረናል። ተጠሪ የሰበር አቤቱታው በፌዴራል ፍርድ ቤቶች አዋጅ ቁጥር 1234/2013 አንቀጽ 27/3 ስር በተደነገገው መሠረት የመጨረሻው ወሳኔ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ባሉት 90 ቀናት ውስጥ ያልቀረበ ከሆነ ወይም ይህ

ጊዜ ካለፈ በኋላ የቀረበ የሰበር አቤቱታ ከሆነ በመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያነት አንስተው መከራከር እንደሚችሉ በሰበር ሥነ ሥርዓት መመሪያ ቁጥር 17/2015 አንቀጽ 8(5/ሀ) ስር ተመልክቷል።በተያዘው ጉዳይ አመልካች የሰበር አቤቱታ ያቀረቡበት የመጨረሻ ወሳኔ በአማራ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የተወሰነው በቀን 30/06/2015ዓ/ም ሲሆን አመልካች ለዚህ ሰበር ችሎት የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት ደግሞ በቀን 28/9/2015 ዓ/ም እንደሆነ አረጋግጠናል። ከዚህ መረዳት የሚቻለው አመልካች የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት የመጨረሻው ወሳኔ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ባሉት 90 ቀናት ውስጥ መሆኑን ነው።ስለሆነም ተጠሪ ከዚህ አኳያ ያቀረቡትን የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ አልተቀበልንም።

ዋናውን ጉዳይ እንደመረመርነው ለክርክሩ መነሻ የሆነው መሬት በ1989 ዓ/ም በድልድል ለተጠሪ የተሰጣቸው መሆኑ አከራካሪ አይደለም።በዚህ መልኩ ለተጠሪ በድልድል የተሰጠውና በስማቸው ተመዝግቦ የሚገኘው ሁለት ቃዳ መሬት ሲሆን ከዚህ መሬት ላይ አከራካሪ የሆነው መሬት አንድ ቃዳ መሬት መሆኑም በግራ ቀኙ የታመነ ነው።ይህን መሬት ተጠሪ በቀን 18/10/1997 ዓ/ም በተደረገ ውል ለስር 1ኛ ተከላሽ ወ/ሮ ማሬ ካሴ ማስተላለፋቸው ውሉም በወቅቱ በሕግ ሥልጣን በተሰጠው በፎገራ ወረዳ ግብርናና ገጠር ልማት ጽ/ቤት የተመዘገበ መሆኑ አከራካሪ አይደለም።ከዚህ መገንዘብ የሚቻለው ይህ ውል በተፈጸመበት ጊዜ መሬቱ የገጠር መሬት እንደነበረ ነው። ከዚህ ውል ጋር በተያያዘ ግራ ቀኙን ያከራከረው ጉዳይ ተጠሪ መሬቱን ለስር 1ኛ ተከላሽ ያስተላለፉት በአጭር ጊዜ በሚቆይ ኪራይ ነው ወይስ በቋሚነት ነው?በቋሚነት ነው የሚባል ከሆነ በዚህ አግባብ የሚደረግ ውል የሚኖረው ሕጋዊ ውጤት ምንድን ነው የሚል ነው።

በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 40/3 ስር እንደተደነገገው እና በተጠሪ እና በስር 1ኛ ተከላሽ መካከል በቀን 18/10/1997ዓ/ም ውል በተደረገ ጊዜ ተፈጻሚ ሲሆን በነበረው የአማራ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 46/1992 አንቀጽ 6/1 ስር እንደተደነገገው መሬት የማይሸጥ የማይለወጥ የኢትዮጵያ መንግስትና ሕዝቦች የጋራ ሀብት ነው።በተጠሪ እና በስር 1ኛ ተከላሽ መካከል የተደረገው ውል ርዕሱ የኪራይ ውል የሚል ቢሆንም በሕግ ማስረጃ የመመርመርና የመመዘን ሥልጣን በተሰጣቸው የወረዳ ፍርድ ቤት እና የዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት የውሉ ይዘት ተመርምሮ ድምዳሜ ላይ እንደተደረሰው አከራካሪውን መሬት ከስር 1ኛ ተከላሽ በቋሚነት(ላልተወሰነ ጊዜ) ለመናፈሻ አገልግሎት ኢንቨስትመንት ለማዋል ለተጠሪ ብር 15,000.00 ከፍለው ያገኙት መሬት እንደሆነ ተረጋግጧል።በዚህ መልኩ ክፍያ በመቀበል የገጠር መሬት ባለይዞታ የእርሻ መሬቱን ለሌላ ግለሰብ በቋሚነት ለማስተላለፍ የሚያደርገው ውል ብቻውን ሲታይ በኪራይ ውል ሰበብ በሕገ መንግስቱ አንቀጽ 40/4 ስር ጥበቃ የተደረገለትን የአርሶ አደሮችን ከመሬታቸው ያለመፈናቀል መብት የሚጥስ በመሆኑ ተቀባይነት ሊኖረው የሚገባ አይደለም።

ማስታወሻ:- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ



በሌላ በኩል በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 40/8 ላይ እንደተመለከተው በመሬቱ ላይ ለተፈራው ሀብት መንግሥት ተመጣጣኝ ካሳ በመክፈል የከተማም ሆነ የገጠር መሬት ለተሻለ የሕዝብ ጥቅም እንዲወልድ ማድረግ ይችላል። በተያዘው ጉዳይ በተጠሪና በስር 1ኛ ተከላሽ መካከል የተደረገው ውል በቀን 09/03/1998ዓ/ም በፎገራ ወረዳ ግብራናና ገጠር ልማት ጽ/ቤት መጽደቁ የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው። ጽ/ቤቱ ውሉን ያጸደቀው በኢንቨስትመንት ውል ማጽደቂያ ቅጽ እንደሆነ፤ መሬቱ በዘላቂነት ለመናፈሻ አገልግሎት እንዲወልድ በመፈለጉና ተጠሪ መሬቱን ለለቀቁበት ብር 15,000.00 ማካካሻ እንደተከፈላቸው፤ የስር 1ኛ ተከላሽ መሬቱን ለታለመለት ኢንቨስትመንት ዓላማ ሊያወሉ እንደሚገባ እና በተጠሪ ስም በተመዘገበው የመሬት መጠቀሚያ ጊዜያዊ ሰርተፊኬት ላይም ይህ በኪራይ የተላለፈው መሬት እንደተነሳ በመግለጽ እንዳጸደቀው በማጽደቅ መሆኑ ላይ በመግለጽ እንደሆነ የስር ወረዳ ፍርድ ቤት ካረጋገጠው መገንዘብ ተችሏል። ይህም የሚያሳየን አከራካሪው መሬት በወቅቱ መሬቱን በሚያስተዳድረው የአስተዳደር አካል እውቅናና አጽዳቅነት ተጠሪ የተስማሙበት “ካላ” ተከፍሏቸው የስር 1ኛ ተከላሽ መሬቱን በኢንቨስትመንት ለመናፈሻ አገልግሎት እንዲያወሉት እንደተሰጣቸው ነው።

ውሉ በተደረገበት ወቅት በአማራ ክልል ተፈጻሚ ሲሆን በነበረው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 46/1992 አንቀጽ 6/4 ስር እንደተመለከተው ማንኛውም አርሶ አደር... ወይም የገጠር መሬት ባለይዞታ የሆነ ሰው ከግለሰብ ወይም ከባለሀብት... ጋር ውል በመዋዋል መሬቱን የማከራት መብት አለው። እንዲሁም ከኢንቨስትመንት ጋር በተያያዘም በአርሶ አደርና በኢንቨስተሩ መካከል በሚደረጉ ስምምነቶች መሠረት የሚወሉ መሬቶችን በተመለከተ በዚህ አዋጅ በተደነገገውና በሁለቱ ወገኖች መካከል በሚደረግ ሕጋዊ ውል መሠረት ሊፈጸም እንደሚችል በዚሁ አዋጅ አንቀጽ 15/2 ስር ተደንግጓል። ከእነዚህ ድንጋጌዎች እና በወቅቱ ተግባራዊ ሲሆን በነበረው ለመንግሥት ሥራዎች መሬት የሚለቀቅበትንና ለንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታዎች ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 401/1996 ላይ ከተደነገገው መረዳት የሚቻለው በመርህ ደረጃ አንድ መሬት ለሕዝብ ጥቅም እንዲወልድ ተፈልጎ ባለይዞታው እንዲለቅ ሲደረግ መሬቱን ማስለቀቅ ያለበትና ካሳ የመክፈል ኃላፊነት ያለበት ያስለቀቀው የመንግሥት አካል ቢሆንም አከራካሪው መሬት በመንግሥት አነሳሽነት ተጠሪ እንዲለቁ የተደረገ ባለመሆኑ ወይም ደግሞ መሬቱ በተገለጸው መልኩ በኢንቨስትመንት እንዲወልድ የተደረገው ለግል ኢንቨስትመንት እንደመሆኑ ለተጠሪ የተከፈለው ብር 15,000.00 በመንግሥት አስተዳደር አካል እውቅና ጭምር የተከፈለ በመሆኑ ካሳ ነው ሊባል ከሚችል በስተቀር የመሬት ሽያጭ ክፍያ ነው ብሎ ለመደምደም የሚያስችል አሳማኝ ምክንያት የለም።

ውሉ በጸደቀበት ጊዜ በነበረው አዋጅ ቁጥር 455/1997 አንጻር ሲታይም በቀጥታ መንግስት ለሕዝብ ጥቅም ተጠሪ መሬቱን እንዲለቁ ተደርጓል የሚል ድምዳሜ ላይ መድረስ ባይቻልም በመሬቱ ላይ የስር 1ኛ ተከላሽ ኢንቨስት እንዲያደርጉ በወቅቱ ሥልጣን በተሰጠው አስተዳደር አካል አጽዳቅነት እንደተላለፈላቸው

እስከተረጋገጠ ድረስ ገንዘቡን መንግሥት ባለመክፈሉ ብቻ ለተጠሪ የተከፈለው ገንዘብ የካሳ ገንዘብ አይደለም ሊባል የሚችል አይደለም። በመሆኑም የስር ወረዳ እና የዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤቶች የወሉን ይዘት እና በወቅቱ ሥልጣን ያለው አስተዳደር አካል ወሉን ተቀብሎ ያጸደቀበትን ዓላማ ከግምት በማስገባት አከራካሪው የመሬት ይዞታ ከተጠሪ ወደ ስር 1ኛ ተከላሽ የተላለፈው ተጠሪ በክላቸው ላይ እንደገለጹት ለተወሰነ ጊዜ በተደረገ የኪራይ ወል ሳይሆን በቋሚነት ለመናፈሻ አገልግሎት ኢንቨስትመንት እንዲወልድ ነው በማለት የደረሱበት የፍሬ ነገር ድምዳሜ የሕግ ድጋፍ ያለው ነው። በአንጻሩ የክልሉ ሰበር ችሎት ይህ ድምዳሜ የገጠር መሬት በሽያጭ ለማስተላለፍ የተደረገ ወል ሕጋዊ ውጤት እንዲኖረው የሚያደርግ ድምዳሜ ነው ሲል የሰጠው ወሳኔ የተደረገውን ወል ይዘት እና የወሉን አጸዳደቅ ያሳገናዘበ ነው።

በተጨማሪም ከላይ በተገለጸው መሰረት ለክርክሩ መነሻ የሆነውን መሬት የስር 1ኛ ተከላሽ ሲረከቡ መሬቱ የገጠር እርሻ መሬት የነበረ እና በተጠሪ ስም የተመዘገበ መሆኑ ባያከራክርም በዚህ መሬት ላይ የስር 1ኛ ተከላሽ የተለያዩ ግንባታዎችን በመፈጸም በስማቸው ካስመዘገቡ በኋላ መሬት ወደ በስር 1ኛ ተከላሽ እና በአመልካች መካከል በተደረገ የሽያጭ ወል ከመፈጸሙ በፊት በስር 1ኛ ተከላሽ ስም ዞሮ እንደተመዘገበ ፤ በመቀጠልም 1ኛ ተከላሽ በመሬቱ ላይ ከፈጸሙት ግንባታ ጋር ለአሁን አመልካች በሽያጭ ሲያስተላልፉ መሬቱ በከተማ ክልል ገብቶ በአሁን አመልካች ስም በተመዘገበ የምሪት ይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ከ2001 ዓ/ም ጀምሮ ተመዝግቦ እንደሚገኝ የአመልካች ክርክር የሚያሳይ ሲሆን በተጠሪ በኩል ይዞታው በዚህ መልኩ በአመልካች ስም አልተመዘገበም የሚል ክርክር አልቀረበም። የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት መሬቱ በዚህ መልኩ ወደ ከተማ ክልል ገብቶ በመጀመሪያ ወደ ስር 1ኛ ተከላሽ ተላልፎ ቀጥሎም አመልካች ስም ተመዝግቦ እንደሚገኝ ተረጋግጦ የቀረበውን ፍሬ ነገር ወደ ጎን በመተወ በተጠሪና በስር 1ኛ ተከላሽ ወሉ በተደረገበት ጊዜ መሬቱ የገጠር እርሻ መሬት መሆኑንና በዚያን ጊዜ መሬቱ በተጠሪ ስም ተመዝግቦ የነበረ መሆኑን ብቻ ከግምት በማስገባት አመልካች መሬቱን ያገኙት መብት ከሌላቸው 1ኛ ተከላሽ ላይ ስለሆነ ሊለቁ ይገባል ሲል የደረሰበት ድምዳሜ በአሁኑ ጊዜም ሆነ መሬቱ ወደ አመልካች ሲተላለፍ የመሬቱ አጠቃቀም መለወጡን ያሳገናዘበ ወሳኔ ነው።

ሲጠቃለል አመልካች ለክርክሩ መነሻ የሆነውን መሬት ላይ ከተፈጸመው ግንባታ ጋር ተገቢውን ጥንቃቄ አድርገው መሬቱን ለማስተላለፍ መብት ከነበራቸው ከስር 1ኛ ተከላሽ ላይ በሕጋዊ መንገድ በሽያጭ አግኝተው በስማቸው ተመዝግቦ የሚገኝ የከተማ መሬት መሆኑ ተረጋግጧል። ይህ ፍሬ ነገር ተረጋግጦ እያለ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት አመልካች መሬቱን መብት ከሌላቸው ሰው ላይ እንዳገኙ እና መሬቱም የገጠር እርሻ መሬት እንደሆነ በመግለጽ አመልካች መሬቱን ሊለቁ ይገባል ሲል የሰጠው ወሳኔ በማስረጃ የተረጋገጠውን ፍሬ ነገር ያሳገነዘበ በመሆኑ በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 80(3/ለ) ስር ከተሰጠው ሥልጣን አንጻር ሲታይ የማስረጃ ምዘና መርህ አተገባበር ስህተት የተፈጸመበት ከመሆኑም በተጨማሪ በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 40 ስር ጥበቃ የተደረገለትን የአመልካችን የንብረት መብት የሚጥስ

ማስታወሻ:- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ

ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !



በመሆኑ በፌዴራል ፍርድ ቤቶች አዋጅ ቁጥር 1234/2013 አንቀጽ 2(4/ሀ) እና 10(1/ሐ) መሠረት ሊታረም የሚገባው መሠረታዊ የሕግ ስህተት ነው ብለናል። በመሆኑም ተከታዩን ወስነናል።

ወሳኔ

1. የፎገራ ወረዳ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 35935 ላይ በቀን 26/11/2013ዓ/ም የሰጠው ወሳኔ እና የደቡብ ጎንደር ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 79869 ላይ በቀን 16/09/2014ዓ/ም የሰጠው ወሳኔ በሰበር ሥነ ሥርዓት መመሪያ ቁጥር 17/2015 አንቀጽ 9/1 መሰረት ጸንተዋል።
2. የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 03-115895 ላይ በቀን 30/06/2015ዓ/ም የሰጠው ወሳኔ በሰበር ሥነ ሥርዓት መመሪያ ቁጥር 17/2015 አንቀጽ 9/1 መሰረት ተሸሯል።
3. በዚህ ችሎት የወጣ ወጭና ኪሣራ ግራ ቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

ትዕዛዝ

- የውሳኔው ግልባጭ ለሰበር ፍርድ ቤቶች ይተላለፍ።
- መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

መ/0

