ክፍል አንድ

የገጠር መሬትን የሚመለከቱ ሕጎችና አፈጻጸማቸው

በዚህ ክፍል የሚሸፈኑ ጉዳዮች

- የገጠር መሬት ስሪት በኢትዮጵያ የነበረውን ታሪካዊ ዳራና አሁን ያለውን ህገመንግስታዊ ይዘት
- የገጠር መሬትን የማግኘት፣ የመጠቀምና የማስተላለፍ መብቶች በክልል የሕግ ማዕቀፎች
- የገጠር መሬትን በመጠቀምና በማስተዳደር ረገድ በባለይዞታዎች እና በመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ባለስልጣን ላይ ስለተጣሉ ግዴታዎችና ኃላፊነቶች
- የገጠር መሬት ይዞታን ለሕዝብ አገልግሎት ስለማስለቀቅና ስለካሳ አከፋፈል
- የመሬት ይዛታ መብት መከበር ዋስትና እና ክርክሮች የሚፈቱበትን አግባብ

ምዕራፍ አንድ

የገጠር መሬትን የሚመለከቱ ሕጎችና አፈጻጸማቸው

የቀጠለ…

- መሬት በተፈጥሮ የተገኘ የማይንቀሳቀስ ንብረት ከመሆኑም በላይ ሌሎች የሚንቀሳቀሱና የማይንቀሳቀሱ ንብረቶችን ለማፍራት አስፈላጊ የሆነ መተኪያ የሌለዉ ሀብት ነው፡፡
- በአንድ ሀገር ያለው የመሬት ስሪት ዓይነት የመሬት ባለይዞታዎችን መብት በማስፋትም ሆነ በማጥበብ ረገድ ከፍተኛ ሚና ይኖረዋል፡፡
- በተለይ እንደ ኢትዮጵያ ባሉ ለንብረት መብት ዋናው መሠረት መሬት በሆነባቸውና አብዛኛው የህብረተሰብ ክፍል በባህላዊ የግብርና ስራ በሚተዳደርባቸው ሀገሮች የመሬት ስሪቱ የመሬት ባለይዞታዎችን የንብረት መብትም ሆነ የእያንዳንዱን ባለይዞታ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ደረጃ በመወሰን ረገድ ከፍተኛ አስተዋፅኦ ይኖረዋል፡፡
- ስለሆነም የመሬት ባለይዞታነት፣ የመሬት ስሪትና የመሬት ባለይዞታነትና አጠቃቀምን በተመለከተ በተለያየ ጊዜ አገሪቱ ስትከተለው የነበረውን መሠረታዊ የፖሊሲ ሀሳብና አሠራር ለመረዳት ይቻል ዘንድ የዘውዳዊ እና የደርግ ስርዓተ መንግስታት ይከተሉት የነበረውን የፖሊሲ ሀሳብና ተግባራዊ ያደርጉት የነበረውን አሠራር የኢፌዴሪ መንግስት እየተከተለው ካለው የፖሊሲ ሃሳብና አሰራር ጋር በማነፃፀር በአጭሩ ማየት አስፈላጊ ነው፡፡

የስልጠናው ዓላማዎች

- **ሰልጣኞች የዚህን ምዕራፍ ስልጠና ሲጨርሱ፡-**

➢ በዘውዳዊ ስርዓት ስለነበረው የመሬት ስሪትና አጠቃቀም እንዲሁም ስለአስከተላቸው ችግሮች ማብራራት ይችላሉ።

➢ በደርግ ስርዓት ስለነበረው የመሬት ስሪትና አጠቃቀም እንዲሁም ስለአስከተላቸው ችግሮች እውቅና ይኖራቸዋል።

➢ የገጠር መሬት ስሪትን በተመለከተ የኢፌዲሪ ሕገ-መንግስት የወሰደውን አቋም ማብራራት ይችላሉ።

➢ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀምን የሚመለከት ሕግ የማውጣት ስልጣን

➢ የተሰጠውን አካል ለይተው ያውቃሉ።

➢ የፌዴራል መንግስት የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ አስገዳጅና ፈቃጅ ድንጋጌዎች በክልሎች ላይ ያለውን የተፈፃሚነት ወሰን ያውቃሉ።

1.1 የቅድመ 1967 ዓ.ም የገጠር መሬት ስሪት (በዘውዳዊ ስርዓት)

- **Land tenure is the relationship, whether legally or customarily defined, among people, as individuals or groups, with respect to land. (For convenience, “land” is used here to include other natural resources such as water and trees.)**
- **Land tenure is an institution, i.e. rules invented by societies to regulate behavior.**
- **Rules of tenure define how property rights to land are to be allocated within societies. They define how access is granted to rights to use, control, and transfer land, as well as associated responsibilities and restraints.**
- **In simple terms, land tenure systems determine who can use what resources for how long, and under what conditions.**

የቀጠለ…

- የመሬት ስሪት (Land Tenure) ማለት አርሶ አደሮችና ሌሎች የመሬት ተጠቃሚዎች መሬት የሚይዙበትን ሁኔታና የአጠቃቀሙን ስርዓት የሚገልጽ ጽንሰ ሀሳብነው፡፡
- ይህ ትርጉም የመሬት ስሪት መሬት ከማግኘት መብት የሰፋና የመብቱን ደረጃም ሆነ መብቱን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስፈልጉ ተቋማትን የሚያካትት መሆኑን ያስገነዝበናል፡፡
- ስለዚህም በአንድ ሀገር ያለው የመሬት ስሪት ግንኙነት በመሬት መጠቀምን በተመለከተ አንድ ሰው ከሌላው ሰው ጋር እንዲሁም ግለሰቦች ከመንግስት ጋር ያላቸውን ማህበራዊ፣ ኢኮኖሚያዊና ፖለቲካዊ ግንኙነት የሚገለፅበት ጽንሰ ሀሳብ ነው፡፡

የቅደመ 1967 ዓ.ም ኢትዮጵያ የገጠር መሬት ስሪት

- በተለያዩ የኢትዮጵያ አካባቢዎች የማዕከላዊ መንግስት አሠራር እየተጠናከረ ከመጣበት ከ17ኛው ክ/ዘመን ጀምሮ ያለው የገጠር መሬት ስሪት
- የጋራ ይዞታ፣
- የግል ይዞታና
- የመንግስት ይዞታ ።
- በእነዚህ ስሪቶች ስር ሊካተቱ የሚችሉ የመሬት ይዞታና አጠቃቀም አይነቶች ደግሞ በርካታ ነበሩ።
- እነዚህም ለምሳሌ፦ የቤተክርስቲያን ይዞታ፣ የጉልት ይዞታ፣ የርስት ጉልት ይዞታን የሚያካትቱ ናቸው።
- እነዚህ የመሬት ስሪት ዓይነቶች ከተመሠረቱበት ዘመንም ሆነ ለባለይዞታዎች ከሚሰጡት መብት አንፃር የተለያዩ ቢሆኑም ቢያንስ ስሪቱን ከመወሰን አንፃር በአንድ ወይም በሌላ መልኩ የመንግስታት ወሳኝነት ወይም ተፅዕኖ የነበረበት መሆኑ ግን የሚያመሳስላቸው ባህሪይ ነው።

የርስት ይዞታ

- የርስት ይዞታ የሚባለው በሰሜኑና በመካከለኛው ኢትዮጵያ በከፊል የነበረ የመሬት ስሪት ሲሆን የሚገለጸውም የርስት ይዞታ በሚል ነው። የዚህ ስሪት መለያ ባህሪው ዘራቸውን ወደ ላይ ቆጥረው የስሪቱ ቆርቋሪ ሰው የጋራ ተወላጆች መሆናቸውን የሚያረጋግጡ ሰዎች የጋራ ይዞታ መሆኑ ነው።
- የርስት ይዞታ መሬት የወል ባለይዞታ በሆኑት ርስተኞች መካከል መሬቱ ያለምንም ገደብ ከአንድ ሰው ወደ ሌላ ሰው ሊተላለፍ ይችላል። ይሁን እንጅ የርስት ይዞታ የርስተኞቹ የጋራ ይዞታ በመሆኑ ከርስተኞቹ ውጭ ለሆነ ሰው ግን ሊተላለፍ አይችልም።
- የመሬት ባለ እርስት የሆነ ሰው ንጉሱ ለሚጠራው ዘመቻ ለመዝመት ሁልጊዜ ዝግጁ ሆኖ የመጠበቅ ለዘመቻ ሲጠራ ሳያቅማማ ግዳጁን መወጣት በየደረጃው ላሉ ሹሞች መማለጃና ዳረጎት የመክፈል ግዴታ የነበረበት ነው።

የጉልት ይዞታ

- የጉልት ይዞታ ለተፈፀመ ውለታ ለመንግስት ባለመሬቶች የሚከፍሉትን ግብር ተቀብሎ ለግል ለመጠቀም እንዲቻል የሚሰጥ መብት ነው።
- ባለፈው ለተፈፀመና ወደ ፊትም ሊፈፀም የሚችል የአንድን አካባቢ የማስተዳደርና ፀጥታ የማስከበር ተግባር ለሚፈጽም ሰው በግል የሚሰጥ "የመሬት ይዞታ" መብት በመሆኑ ለልጅ የሚተላለፍ ይዞታ አይደለም።
- መንግስት ከፈለገ ጉልተኛው ተግባሩን አልተወጣም ብሎ ሲያምን መልሶ ሊወስደው ይችላል።
- ይህ ይዞታ ከርስት ይዞታ ጋር ትስስር ስለሌለው የርስት ስሪት በሌላቸው የሀገሪቱ ክፍሎችም የነበረ ይዞታ ነው፣

ዬየየየየየየየርስት ጉልት

- የርስት ጉልት ይዞታ ደግሞ በርስት ስሪት አካባቢዎች ከርስት ይዞታ በተጨማሪ በግል ይዞታ አካባቢ ደግሞ ከግል ባለቤትነት በተጨማሪ ከመሬቱ የሚሰበሰበውን ግብር ሰብስቦ ለግል ለመጠቀም ከመንግስት የሚሰጥ መብት ሲሆን መብቱ የሚሰጠውም ለመንግስት ለተሰጠ አገልግሎት ነው።
- በመሬቱ ላይ ካሉ የርስተኝነት ይዞታ ወይም ከግል ባለቤትነት በተደራቢነት የሚሰጥ በመሆኑም መልሶ ሊወሰድ የማይችልና ለተወላጅ ሁሉ በማንኛውም ሁኔታ ሊተላለፍ የሚችል ይዞታ ነው።

የግል የመሬት ስሪት

- የግል የመሬት ስሪት በአብዛኛው በደቡብ የኢትዮጵያ ክፍል የነበረ ሲሆን ለእያንዳንዱ ባለይዞታ ሙሉ የመሬት ባለቤትነት መብት የሚሰጥ ስሪት ነበር።
- በመንግስት በግዴታ የተጣለ ስሪት ስለነበርም ስሪቱ ለሁሉም ዜጎች መሬት በግል ባለቤትነት የመያዝ መብት የሚሰጥ ቢመስልም የተወሰኑ ለመንግስት ልዩ ቅርበት የነበራቸው ግለሰቦች ብቻ መሬቱን ሰብስበው ይዘው አብዛኛውን ህዝብ ግን መሬት አልባና የመሬት ተጠማኝ ያደረጉበት ስርዓት ነበር።
- የግል የመሬት ስሪት የግል ባለቤትነት መብት ያለበት ስሪት በመሆኑም መሬቱ በባለቤቱ ውሳኔ ሊሸጥ ወይም በሌላ ሁኔታ ለማንኛውም ሰው ሊተላለፍ የሚችልበት የይዞታ ዓይነት ነበር።

የመንግስት ይዞታ

- የመንግስት ይዞታ በየትኛውም የኢትዮጵያ ክፍል የነበረ ስሪት ሲሆን መሬቱን መንግስት ለሚፈልገው የራሱ ተግባር የሚያውልበት አለዚያም ለባለሚሎቹ እንደማደሪያ የሚሰጥበት ወይም ለመንግስት ለሚገብር ተጠማኝ የሚሰጥበት የይዞታ ዓይነት ነበር።

የቀጠለ...

- በ1948 ዓም በተሻሻለው ህገ መንግስት አንቀጽ 130 ላይ እንደተመለከተው በመሬት ውስጥና ከሁሉም ውሃ በታች ያለው ሀብት በሙሉ የመንግስት ንብረት ነው

የቀጠለ…

- በዘውዳዊ ስርዓት የነበረው የመሬት ስሪት ለአርሶ አደሩ የመሬት ባለቤትነትም ሆነ የመሬት ባለይዞታነትና ተጠቃሚነት ምንም ዓይነት ዋስትና የማይሰጥ የሀገሪቱን የእርሻ መሬት በጣት ለሚቆጠሩ ሰዎች ባለቤትነትና አዛዥነት ስር ያደረገና ሰፊውን አርሶ አደር ለጭሰኝነት እና ለባርነት የዳረገ እንደነበር ይህም በ1966 ዓ.ም ለተደረገው ህዝባዊ ቁጣና አብዮት መሠረታዊ ምክንያት የነበረ መሆኑን ለመገንዘብ ይቻላል፡፡

የገጠር መሬት ስሪት በደርግ ስርዓት

- በ1967 ዓ.ም የተደረገው የመሬት ስሪት ለውጥ በ1966 ዓ.ም የተካሄደው ሕዝባዊ እንቅስቃሴ በሀገሪቱ ያስከተለው አጠቃላይ የስርዓት ለውጥ ውጤት አካል ነበር፡፡
- ሕዝባዊ እንቅስቃሴውን ተከትሎ የደርግ መንግስት የዘውድ አገዛዙን ተክቶ ስልጣን ከያዘበት ጊዜ ጀምሮ የሀገሪቱ የፖለቲካ ስርዓት ሶሻሊስታዊ ርዕዮተ ዓለምን እየተከተለ በመምጣቱ የኢኮኖሚ ስርዓቱም አብሮ በመለወጡ የመሬት ስሪት ለውጥ እንዲከተል አደርጓል፡፡
- የገጠር መሬት ስሪት ለውጡ በህግ ሲታወጅም (በመጀመሪያ አጽንኦት የሰጠው እንደ ኢትዮጵያ ባሉ በእርሻ የሚተዳደሩ ሀገሮች አንድ ሰው በህ/ሰቡ ውስጥ ሊኖረው የሚችለው የኑሮ ደረጃ፣ መብት፣ እንዲሁም ክብርና ማዕረግ የሚወሰነው ከመሬት ጋር ባለው ግኑኙነት በመሆኑ የዜጎችን እኩልነት ለማስከበር የመሬት ስሪቱን መለወጥ አስፈላጊ መሆኑን ነው፡፡

የቀጠለ…

- የፓለቲካ ስርአቱ የሶሻሊስት ርዕዮተ ዓለም ተከታይ በመሆኑም መሬትን የመሳሰሉ ሀብት ማፍሪያዎች የግል ባለቤትነት መብት በስርዓቱ ተቀባይነት ስለማይኖረው የመሬት ስሪቱ በሀገሪቱ አንድ ወጥ ሆኖ “የሕዝብ ይዞታ” ተብሎ ታወጀ።
- የመሬት ስሪቱ የህዝብ ይዞታ እንዲሆን በመታወጁ መሬት ሊሸጥ ሊለወጥ የማይችል የህዝብ ሀብት እንዲሆን ተደረገ።
- ስለዚህም በርስት፣ በግል ወይም በመንግስት ይዞታ ስር የነበረው የገጠር መሬት ሁሉ የህዝብ ይዞታ በመደረጉ ማንኛውም በእርሻ ለመተዳደር የሚፈልግ ሰው መሬት የማግኘት እኩል መብት እንዳለው ህጉ ደነገገ።
- ቢሆንም አንድ አርሶ አደር በመሬት ላይ ያለው የመጠቀም መብት ግን እንዲሁ ከላይ ስናየው ከሚመስለው እጅግ የጠበበ ነበር።

➢ የመጀመሪያው የመሬት መብት ውሱንነት የሚታየው የይዞታ መሬትን በሽያጭ፣በለውጥ፣ በማውረስ፣ በማስያዝ፣ በወለድ አገድ፤ በስጦታ ወይም በሌላ መንገድ ማስተላለፍ በመከልከሉ ነው።

➢ ባለይዞታው ሲሞት/ስትሞት ብቻ የትዳር ጓደኛው ወይም አካለ መጠን ያላደረሰ ልጅ እነዚህ ከሌሉ ደግሞ አካለ መጠን ያደረሰ ልጅ ተተክቶ በመሬቱ የመጠቀም መብት እንደሚኖረው በዚሁ አዋጅ አንቀጽ 5 ተደንግጓል።

- ሁለተኛው ውስንነት ማከራየትን ጨምሮ በሌላ ሁኔታ የመሬት ይዞታ መብትን መገልገልንም መከልከሉ ነው፡፡
- አዋጁ ከዚህ ጋር ተያይዞ በእርጅና ወይም በህመም ወይም አካለ መጠን ባለማድረስ ወይም ለሴቶች ካልሆነ በቀር በይዞታ መሬት ላይ ሌላ ሰው ቀጥሮ ማሳረስም መከልከሉን ስንመለከት በሕግ የተሰጠውን መሬት የማግኘት እኩል መብት በተግባር ለመጠቀም ያለውን የመብት ጠባብነትና አስቸጋሪነት እንረዳለን፡፡
- በ1980 ዓ.ም የወጣው የኢሕድሪ ሕገ-መንግስትም የገጠር መሬት ስሪትን በተመለከተ ቀደም ብሎ ከታወጀው ስሪት የተለየ ምንም ያስከተለው ለውጥ አልነበረም፡፡

ስለዚህም አዲሱ የገጠር መሬት ስሪት በአንድ በኩል ለአብዛኛው የህ/ሰብ ክፍል መብት የሚነፍገውን ነባሩን የመሬት ስሪት በማስወገድ መልካም ገጽታ ያለው ቢሆንም በሌላ በኩል ግን የመሬት ባለይዞታዎችን መብት በማጥበቡና የመሬት አስተዳደሩንም በመንግስት አካላትና የፓለቲካ አመራሮች ስር በማድረጉ ከንብረት መብት አንፃር ይህ ነው የሚባል ለአርሶ አደሮች ከድሮው የመሬት ስሪት የተሻለ የመሬት የተጠቃሚነት ለውጥ ሳያስከትል ቀርቷል፡፡

የገጠር መሬት ስሪት በሽግግር ወቅት

የደርግን መንግስት በ1983 ዓ.ም ከስልጣን ያስወገደው ኢሕአዴግ እንደመታገያ ያነሳቸው ከነበሩ ጥያቄዎች አንዱ የደርግ መንግስት የገጠር መሬት ጥያቄን በአግባቡ አልመለሰውም የሚለው ነበር። በዚህና በተለይም በአርሶ አደሩ በነበረው የመሬት አስተዳደር መከፋት ምክንያት ከመሬት ስሪት እስከ መሠረታዊ የመሬት አስተዳደር ለውጥ ከአዲሱ መንግስት የሚጠበቅ ተግባር ነበር።

- ይሁን እንጅ ቀደም ብሎ የነበረውን የሶሻሊስት ስርዓት ውጤት የሆነውን አጠቃላይ የኢኮኖሚ ግንኙነት በተመለከተ ብዙም ሳይቆይ በአዲሱ መንግስት በግል ባለቤትነት ላይ ወደተመሠረተው የገበያ ስርዓት ለውጥ የተደረገ ቢሆንም በገጠር መሬት ይዞታው ላይ ግን ዝምታው አጭር ለማይባል ጊዜ ሰፍኖ ቆየ።
- ሐምሌ 15 ቀን 1983 ዓ.ም የወጣው የሽግግር መንግስት መተዳደሪያ ቻርተርም አንዳንድ መሠረታዊ የፓለቲካ አቅጣጫዎችን ከመጠቆሙ በስተቀር ቻርተሩ በሕገ-መንግስት እስኪተካ ድረስ የገጠር መሬት ስሪቱ በነበረበት በመቀጠሉና የመሬት አስተዳደሩም የእለት ከእለት ችግሮችን በማቃለል ላይ ተወስኖ በመቆየቱ ስለመሬት ስሪትም ሆነ የአስተዳደር ለውጥ ከሚወጣው አዲስ ሕገ-መንግስት ድንጋጌ ሲጠበቅ ቆይቷል።

የገጠር መሬት ስሪት በኢፌዴሪ ሕገ መንግስት

- ሕገ መንግስቱ ቀደም ብሎ በነበረው መንግስት ከነበረው በተለየ ሁኔታ የሀገሪቱ የንብረት ባለቤትነት መብት ሥርዓት በግል ባለቤትነት ላይ የተመሠረተ መሆኑን በአጠቃላይ ደንግጎ የገጠር መሬት ይዞታ መብትን በተመለከተ ግን የገጠር መሬት እና የተፈጥሮ ሀብት የባለቤትነት መብት የመንግስትና የህዝብ ብቻ ነው ተብሎ ታወጇል፡፡
- የኢፌዲሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40(3) የገጠር መሬትን በተመለከተ የሚደነግገው ሁለት መሠረታዊ ነጥቦችን ነው፡፡

➢ **አንደኛው የመሬት ባለቤትነት የመንግስትና የሕዝብ ነው የሚለው ሲሆን**

➢ **ሁለተኛው ደግሞ መሬት ሊሸጥ ሊለወጥ አይችልም የሚለው ነው፡፡**

- ሁለቱም ነጥቦች ለገጠር መሬት ባለይዞታዎችና ተጠቃሚዎች መብት የሚሰጡ ሣይሆኑ በተጠቃሚዎች መብት ላይ የተጣሉ ገደቦች ናቸው፡፡
- በአጠቃላይም ሕገ መግስቱ የመረጠው በመሬት ላይ የተፈቀዱ መብቶችን በሙሉ ዘርዝሮ በመደንገግ ፈንታ አንድ የንብረት ባለመብት ሊኖሩት ከሚችሉት መብቶች መሬትን በተመለተ የተከለከሉትን በዝርዝር ማስቀመጥን ነው፡፡
- ስለዚህ በኢትዮጵያ የገጠር መሬት ሥሪት መሠረት አንድ የመሬት ተጠቃሚ ከአንድ የንብረት ባለቤት ከሚኖረው መብት በተለየ የከለከለው መሸጥና መለወጥን ብቻ ነው ማለት ነው፡፡

- ከዚህ ውጭ ሕገ-መንግስቱ የይዞታ ወይም የመጠቀም መብትን በሌላ ሁኔታ ማስተላለፍን ፈፅሞ መከልከለ አለመፈለጉን የሚያሣይ ነው፡፡
- የመሬት ይዞታ ወይም የመጠቀም መብት ሊተላለፍ የሚችለው ደግሞ በሽያጭና በልውውጥ ብቻ ሣይሆን በኪራይ፤ በስጦታ ወይም በውርስ ሊሆን ይችላል፡፡
- በሌላ አገላለፅ የገጠር መሬት ሥሪት የመሬት ባለቤትነቱ የመንግስትና የህዝብ መሆኑንና አርሶ አደሮች ከሚያገኙት መሬት ያለመነቀል መብት እንዳላቸው መደንገጉ የሚያስገነዝበው በመሬት ላይ የሚኖረው መብት የይዞታ መብት መሆኑን ነው፡፡ የመሬት የይዞታ መብት ደግሞ በይዞታ መብቱ ላይ ተመሥርቶ ከሚገኘው የመጠቀም መብት የተለየ ነው፡፡

የባለቤትነት መብት፣ የይዞታ መብትና የመጠቀም መብት የተለያዩና ከመጀመሪያው ወደ መጨረሻው ቅደም ተከተል እየጠበቡ የሚመጡ መብቶች ናቸው ማለታችን ነው።

- ምክንያቱም የባለቤትነት መብት መሸጥን ጨምሮ ማንኛውንም በንብረት ላይ ሊኖር የሚችል መብት ሁሉ የሚያካትት ከመብቶች ሁሉ የሰፋ መብት ሲሆን የይዞታ መብት ደግሞ በኢፌዲሪ ሕገ መንግስት መሠረት የገጠር መሬትን በተመለከተ አንድ የመሬት ባለቤት ሊኖረው ከሚችለው መብት ላይ በመሸጥ ወይም በመለዋወጥ መሬትን ለሌላ ማሥተላለፍን ብቻ ለይቶ በመከልከል ሌሎችን መብቶች ግን የጠበቀ መብት ነው።
- የመጠቀም መብት ደግሞ አንድ የገጠር መሬት የይዞታ መብት ያለው ሰው በመሬቱ የመጠቀም መብቱን ለሌላ ሰው ሲያስተላልፍ የተላለፈለት ሰው የሚኖረው መብት ነው።
- ስለዚህም የገጠር መሬት ባለይዞታ የሆነ ሰው የይዞታ መብቱን እንደጠበቀ ሆኖ የመጠቀም መብቱን ማስተላለፍ የሚችል ሲሆን መብቱ ለተላለፈለት ሰው የሚሠጠው መብት በመሬቱ የመገልገል መብት ብቻ ነው።

የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕግ የማውጣት ሥልጣን

- የብሔራዊ ፖሊሲ መርሆዎችና ዓላማዎች በተዘረዘሩበት የኢፌዲሪ ሕገ-መንግስት ክፍል አንቀጽ 89(5) መሰረት መንግስት መሬትና የተፈጥሮ ሀብትን በሕዝብ ስም በይዞታው ሥር በማድረግ ለሕዝቡ የጋራ ጥቅምና እድገት እንዲውሉ የማድረግ ኃላፊነት ያለበት መሆኑን እንደ አንድ የኢኮኖሚ ነክ ዓላማ አስቀምጦታል።
- ከዚህ ጋር ተያይዞ ሀገራችን በምትከተለው ፌደራላዊ ቅርፀ መንግስት መሠረት መሬትና የተፈጥሮ ሀብት አጠቃቀምና ጥበቃን በተመለከተ ሕግ የማውጣት ሥልጣን የፌደራል መንግስት ሥልጣን እንደሆነ በሕገ-መንግስቱ አንቀጽ 51(5) ላይ ተደንግጓል።
- የዚሁን ሕገ መንግስት አንቀጽ 52(2)(መ) ድንጋጌ ደግሞ ክልሎች የፌደራሉ መንግስት የሚያወጣውን ሕግ መሠረት አድርገው መሬትንና የተፈጥሮ ሀብትን የማሥተዳደር ሥልጣን እንዳላቸው ይደነግጋል።
- ስለዚህ በሕገ መንግስቱ አንቀጽ 51 ለፌደራል መንግስቱ ከተሠጡት ሥልጣንና ተግባሮች መካከል አንዱ የሆነው መሬትና የተፈጥሮ ሀብት አጠቃቀምና ጥበቃን በተመለከተ ሕግ የማውጣት ሥልጣን በመሆኑ ሕገ መንግስቱ የፌደራል መንግስቱ የአርሶ አደሮችን በነፃ መሬት የማግኘት፣ የመሬት ባለይዞታ የመሆንና ከይዞታ ያለመነቀል መብትን ወጥ በሆነ ሁኔታ ለማረጋገጥ በሚችል የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕግ እንዲያወጣና ክልሎች ደግሞ የፌዴራል መንግስት ያወጣውን ሕግ መሠረት በማድረግ ሌሎች የሕግ ማዕቀፎችን በማውጣትና አስፈፃሚ አካላትን በማደራጀት በክልላቸው ውስጥ ያለውን መሬት የማስተዳደር ስልጣን ያላቸው መሆኑን በግልጽና በማያሻማ ቋንቋ ይደነግጋል።

የፌዴራል የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ህግ

- የፌደራሉ ሕገ መንግስት መሬትን በተመለከተ ስለ ስሪቱ፣ ስለመብቱ ወሠንና ስለአስተዳደሩ በአጠቃላይ የደነገገውን ተፈፃሚ ለማድረግም በፌደራል ደረጃ ቀደም ሲል የነበረው አዋጅ ቁጥር 89/89ን እና እሱን በመሻር ታውጆ አሁን በስራ ላይ ያለው አዋጅ ቁጥር 456/97 ወጥቷል፡፡
- አዋጅ ቁጥር 89/89 የአርሶ አደሮችን የገጠር መሬት መብት በተመለከተ ብዙም ዝርዝር ድንጋጌን ያላካተተና ክልሎች እንዲያወጡ ለሚጠበቀው ዝርዝር ህግም እንደመመሪያ ሆኖ ለማገልገል ግልፅነት የጎደለው ህግ ነበር፡፡
- ከዚህ በመቀጠልም የሀገሪቱ የገጠር ልማት ፖሊሲና ስትራቴጅ ከተነደፈ በኃላ ፖሊሲውንና ስትራቴጅውን በአግባቡ ሊያስተገብር በሚችል መልኩ አዋጁን ማሻሻል በማስፈለጉ የገጠር መሬት አጠቃቀምን በተመለከተ የተሻሻለውን የፌደራል አዋጅ ቁጥር 456/97 ወጥቷል፡፡
- ከዚህ በተጨማሪም የፌደራል መንግስት በሚያከናውናቸው የመሠረተ ልማት ስራዎች ምክንያት ከይዞታቸው ለሚፈናቀሉ አርሶ አደሮች ካሣ አከፋፈል የሚደነግግ የህግ ማዕቀፍአዋጅ ቁጥር 455/97 እና ይህንን አዋጅ ለማስፈፀም የሚያስችል ደንብ ቁጥር 135/99ን በማውጣት ስራ ላይ አውሏል፡፡

- አዋጅ ቁጥር 456/97 የኢፌዲሪ ሕገ-መንግስትና ይህን መሠረት በማድረግ የወጡ የኢኮኖሚ ልማት ፖሊሲዎችና ስትራቴጅዎች ተግባራዊ ለማድረግ በሚያስችል መልኩ የወጣ ህግ ነው።
- ከአዋጁ መግቢያ መረዳት የሚቻለውም በርካታ የገጠር ልማት ዓላማዎችን የያዘ መሆኑንነው።እነዚህንም በአጭሩ እንደሚከተለው እንመለከታለን።
- **ዘላቂ ልማት (Sustainable Development)**
- የገጠር መሬት አስተዳደርንና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 456/97 በመግቢያው ላይ በተለያዩ የሀገሪቱ የስነ-ምህዳር ቀጠናዎች ላይ ተመስርቶ ዘላቂ ሀብቶችን በዘላቂ ሁኔታ በመጠቀምና በልማት ለመጪው ትውልድ ማስተላለፍ በማስፈለጉ ነው ሲል ይገልፃል።

- የዚህ አዋጅ መግቢያ መሠረተ ሀሳብ የተባበሩት መንግስታት የአካባቢ ጥበቃና ልማት ኮሚሽን “sustainable development” ለሚለው ሐረግ ከሰጠው ትርጉም ማለትም “Development that meets the needs of the present without compromising the ability of the future generation to meet their own needs” ከሚለው ጋር የሚስማማ ነው።
- አዋጅ ቁጥር 456/97 ይህን የዘላቂ ልማት ፅንሰ ሀሳብ እንደ ዓላማ ይዞ ሲታወጅ አርሶ አደሩም ሆነ ኢንቨስተሩ የተረጋገጠ ይዞታ (tenure security) እንዲያገኝ እና በተሰጠው መብት ተጠቅሞ መሬትን ሲያለማ ሊከከተላቸው ስለሚገባ የመሬት አጠቃቀም ስርዓቶች የሚደነገግ በመሆኑ በርካታ ፋይዳዎች ያሉት ነው።

2. አርሶ አደሩ በመሬት ላይ ያለውን የንብረት መብት ማጠናከር

- ከአዋጁ መግቢያ ለመረዳት እንደሚቻለው የንብረት መብት መነሻና መድረሻ በባህል ደንቦች ወይም መንግስት በሚያወጣቸው ህጎች እንደሚወሰን ነው፡፡
- በኢፌዲሪ ሕገ-መንግስትም ሆነ በአዋጅ ቁጥር 456/97 መሠረት አርሶ አደሮች በመሬት ላይ የሚኖራቸው መብት የይዞታ መብት ሲሆን በዚህ መሬት በሚያደርጉት ኢንቨስትመንት ላይ ግን የባለቤትነት መብት እንደሚኖራቸው ነው፡፡
- ከዚህ መገንዘብ የሚቻለውም በኢፌዲሪ ሕገ-መንግስት መሠረት መሬት የማይሸጥ፣ የማይለወጥ የህዝብ ንብረት መሆኑ በራሱ የመሬት ባለይዞታዎችን የልማት ዋስትና እንዲያጡ የሚያደርጋቸው አይደለም፡፡
- ለምን ቢባል በህገ-መንግስቱና ሌሎች ህጎች ከባለቤትነት በመለስ በመሬቱ የመገልገልና የፍሬው ባለቤትነት እስከተረጋገጠላቸው ድረስ እንዲሁም በይዞታ መብቱ ላይ ችግር ሲፈጠር የሚተዳደሩበት ህግ እስካላቸው ድረስ አርሶ አደሩ በመሬት ላይ ያለውን የንብረት መብት የሚያጠናክር ነው የሚሆነው፡፡
- የመብቱ ማጠንጠኛና ዋና ሀሳብ ያለው እዚህ ላይ በመሆኑ የመሬት ስርዓቱ ፍትሐዊነት መመዘኛ መሆን ያለበት መሬትን መሸጥ መፈቀዱና አለመፈቀዱ ሳይሆን ለህብረተሰቡ የሚሰጠው ጥቅም ወይም የሚያስገኘው ፋይዳ መሆኑ ግልጽ ሊሆን ይገባል፡፡

- 3. የምግብ ዋስትና
- አዋጅ ቁጥር 456/97 በአንቀፅ 2(10) ላይ አነስተኛ የይዞታ መጠን ማለት ምርታመነቱ የአንድ አርሶ አደር ቤተሰብ የምግብ ዋስትና ሊያረጋግጥ የሚችል የገጠር መሬት ይዞታ ወይንም ለሰብል እርሻ፣ ለቋሚ ሰብል፣ ለግጦሽ፣ ለመኖሪያ ቤትና ለጓሮ የሚበቃ የገጠር መሬት ይዞታ መጠን መሆኑን ይገልፃል፡፡
- የዚህ ድንጋጌ ይዘት እንደሚያሳየን አዋጅ ቁጥር 456/1997 የወጣው የኢትዮጵያ መንግስት በጽናት ይዞ እየሰራበት ያለውን የምግብ ዋስትና ማረጋገጥ ስትራቴጅን ታሳቢ በማድረግ አርሶ አደሮች ያለባቸውን የመልካም አስተዳደር እጦት ደረጃ በደረጃ እየፈቱ ተረጋግተው በልማት ስራ ላይ ጠንክረው በመስራትና ከድህነት በመላቀቅ የተሳካ ኑሮ እንዲኖሩ የሚያደርግ የልማት ፖሊሲ ይዞ ነው፡፡

4. ሴቶች በመሬት ላይ ያላቸውን መብት ማረጋገጥ

- እንደሚታወቀው ሴቶች አሁን ባለው የህዝብ ብዛት ቁጥራቸው ከግማሽ በላይ ቢሆንም እስከቅርብ ጊዜ በኢትዮጵያ ሴቶች የመሬት ባለይዞታነት መብት ተጠብቆላቸው የመብቱ ተጠቃሚ አልነበሩም፡፡ የኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት በወጣበት ጊዜ ሴቶች የልማቱ ግማሽ ኃይል እንደሆኑ በማመን እነዚህን የህብረተሰቡ ክፍሎች ለዓመታት ሲታገሉለት የቆየውን የመሬት ባላይዞታነት መብት እውን ለማድረግ የህገ-መንግስቱ አንቀጽ 35(7) "ሴቶች ንብረት የማፍራት፣ የማስተዳደር፣ የመቆጣጠርና የማስተላለፍ መብት አላቸው፡፡ በተለይ መሬትን በመጠቀም፣ በማስተላለፍ፣ በማስተዳደርና በመቆጣጠር ረገድ ከወንዶች ጋር እኩል መብት አላቸው፡፡እንዲሁም ውርስን በሚመለከት በእኩልነት የመታየት መብት አላቸው፡፡" በማለት ይደነግጋል፡፡

- አዋጅ ቁጥር 456/97 ደግሞ የህገ-መንግስቱን የሴቶች የእኩልነት መርህን በመከተል በአንቀጽ 6(4) ለይ “መሬቱ የባልና ሚስት የጋራ ከሆነ የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር በሁሉም የጋራ ባለይዞታዎች ስም መዘጋጀት አለበት” ሲል ይደነግጋል፡፡ ከእነዚህ ድንጋጌዎች የምንረዳው ሴቶች የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀምን በተመለከተ ከወንዶች ጋር እኩል መብት እንዳላቸውና በዚህ መብታቸው ተጠቅመው እንደ ወንዱ ባለይዞታ መሆንና በፍቺ ጊዜም ድርሻቸውን ይዘው የመሄድ መብት እንዳላቸው ነው፡፡
- ይህ ከአሁን ቀደም ይገጥማቸው የነበረውን የኢኮኖሚ ተፅእኖ በማስቀረት ብዙሃኑን የሴት አርሶ አደሮች ጉልበት ለልማት በማዋል ዜጎች በየደረጃው ተጠቃሚ የሚሆኑበትን ዘላቂና ፈጣን ልማት ተግባራዊ በማድረግ ሴቶች በየደረጃው ተጠቃሚ እንዲሆኑ የሚያስችል ነው፡፡

5. ማህበራዊ ደህንነት ማረጋገጥ

- የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀምን ለመወሰን የወጣው አዋጅ ቁጥር 456/97 የዜጎችን ማህበራዊ ደህንነት ለማረጋገጥ በአንቀጽ 5(1) (ለ) ላይ ዕድሜአቸው ከ18 ዓመትና ከዚያ በላይ የሆነና በግብርና ሙያ ሊተዳደር የሚፈልግ ማንኛውም የሀገሪቱ ዜጋ በገጠር መሬት የመጠቀም መብቱ የተረጋገጠ ሆኖ እናትና አባታቸውን በሞት ወይም በሌላ ሁኔታ ያጡ በገጠር መሬት የመጠቀም መብት አላቸው ሲል ይደነግጋል።
- አዋጁ ከዚህ በተጨማሪ በአንቀጽ 5(4) ላይ ለአርሶ አደሮች ቅድሚያ በመስጠት በግብርና ልማት ለሚሰማሩ ባለሀብቶች የኢንቨስትመንት ፖሊሲውንና ህጎችን መሠረት በማድረግ የገጠር መሬት ሊሰጣቸው እንደሚችል መደረጉ በራሱ ለአርሶ አደሮች ቅድሚያ መሰጠቱ የቱን ያህል የመሬት ተጠቃሚ እንዲሆኑ እንደሚያስችላቸው የሚያረጋግጥ ነው።
- ይህ ህግ ግብርና መር እንዱስትሪያዊ ልማት ስትራቴጅን መሠረት በማድረግ ለእነዚህ ማህበረሰቦች ከፍተኛ የማህበራዊ ደህንነት ዋስትና በመስጠት የስትራቴጅው ግብ መምታት በሰፊ ሕዝባዊ መሠረት ላይ እንዲጣልና አስተማማኝ እንዲሆን የሚያደርግ ነው።

6. አጥጋቢ የገጠር መሬት መረጃ ስርዓትን ማረጋገጥ

- የገጠር መሬትን መሠረት በማድረግ የእያንዳንዱ ባለይዞታ ስም፣ አድራሻ፣ የመሬቱን ስፋትና አዋሳኝ ለይቶ ግዴታውን በመመዝገብ አንዱ ባለይዞታ ከሌላው ባለይዞታ ተለይቶ እንዲታወቅ በሚያስችል መልኩ የገጠር መሬት አስተዳደር ማህደር አያያዝ ስርዓትን መዘርጋት አላማ ያደረገ አደረጃጀት ነው፡፡

እንደዚህ ያለ አሠራር የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ላይ መዘርጋት **ፋይዳዎች**

- አሁን ያሉ የይዞታ ግጭትና እሰጥአገባ በማስወገድ አርሶ አደሮችና በገጠር ልማት ኢንቨስትመንት የተሰማረው ባለሃብት በሰላም ጊዜያቸውን ለልማት በማዋል ምርታማነት እንዲጨምር ያደርጋል፡፡
- መንግስትንና ባለጉዳዮችን ካላስፈላጊ ወጭ ያድናቸዋል፤ በመንግስት የተመዘገበ መረጃ በመሆኑ የፍትህ አካላት ከመረጃ ምዘና ችግር ተላቀው በቀላሉ ፍትህ የሚሰጡበት ሁኔታ እንዲፈጠር ያደርጋል፡፡

- ስለዚህ ጠቅለል ባለ መልኩ የገጠር መሬት መረጃ ስርዓት ባለው መንገድ እንዲመራና መንግስትም ሆነ ተጠቃሚዎች በበቂ መረጃ ላይ ተመስርተው የትኛው አካባቢ ምን ቢያመርቱ የበለጠ ውጤታማ ሊሆኑ እንደሚችሉ ከጊዜ ወደ ጊዜ ግንዛቤያቸውን እያሰፋና እየተበረታቱ እንዲሄዱ የሚያስችላቸው በመሆኑ እጅግ ጠቃሚ ነው፡፡

7. ቀልጣፋ የገጠር መሬት አስተዳደር ስርዓት መዘርጋት

- አዋጅ ቁጥር 456/97 በትርጉም ክፍሉ አንቀጽ 2(2) ላይ “የገጠር መሬት አስተዳደር ማለት ምን ማለት እንደሆነ ሲተረጉም፡- በገጠር መሬት ይዞታ ላይ ዋስትና የሚሰጥበት የገጠር መሬት አጠቃቀም ዕቅድ የሚተገበርበት ፣በገጠር መሬት ተጠቃሚዎች መካከል የሚነሱት ግጭቶች የሚፈቱበትና ማንኛውም የገጠር መሬት ተጠቃሚ መብትና ግዴታዎች የሚተገበሩበት እንዲሁም የባለይዞታዎች ማሳዎችንና የግጦሽ መሬትን መረጃ በመሰብሰባ እና በመተንተን ለተጠቃሚዎች እንዲዳረሱ የሚደረግበት ሂደት ነው” ይላል፡፡
- ስለሆነም የገጠር መሬት አስተዳደር መኖር በራሱ ግብ ባይሆንም የዘላቂ ልማት ፖሊሲና ስትራቴጅዎች የሆኑትን እንደ የገጠር መሬት ዋስትና ማረጋገጥ፣ የገጠርመሬት ክርክርን መቀነስ፣ የመሳሰሉትን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችል በመረጃና በእውቀት የዳበረ አሰራርን ተከትሎ ለበለጠ ሰላም፣ ዲሞክራሲ፣ ልማትና መልካም አስተዳደር ስኬታማነት ያላሰለሰ ጥረት ማድረግና በሂደት የገጠር መሬት ፖሊሲውንና ስትራቴጅውን የራስ ማድረግ የሚጠይቅ መሆኑን ነው፡፡

የክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ህጎች

- የፌዴራል መንግስት የሚያወጣውን የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕግ መሠረት በማድረግ የክልል መንግስታት መሬትና የተፈጥሮ ሀብትን ለማስተዳደር ስልጣን እንዳላቸው በኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት አንቀጽ 52(2)(መ) ሥር ተደንግጓል።
- የፌዴራል መንግስት በኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት በተሰጠው ስልጣን መሠረት የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም መወሰኛ
- አዋጅ ቁጥር 456/1997ን ያወጀ ሲሆን በዚህ አዋጅ አንቀጽ 17(1) ድንጋጌ መሰረት ክልሎች ይህን አዋጅ ለማስፈጸም የሚስፈልጉ ዝርዝር ድንጋጌዎችን የያዘ የገጠር መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ሕግ ያወጣሉ በማለት አስቀምጧል።
- በዚህ መሠረትም የትግራይ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በመጀመሪያ አዋጅ ቁጥር 23/89ን በመቀጠልም 55/94ን እና 97/98 እንዲሁም አሁን በስራ ላይ ያለውን አዋጅ ቁጥር
- 136/2000ን፤ የኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በመጀመሪያ አዋጅ ቁጥር 56/94ን በመቀጠልም 70/95ን እና 103/97 እንዲሁም አሁን በስራ ላይ ያለውን አዋጅ ቁጥር
- 130/99ን፤ የደቡብ ብሔር ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግስት በመጀመሪያ አዋጅ ቁጥር 53/95ን እና በመቀጠልም አሁን በስራ ላይ ያለውን አዋጅ ቁጥር 110/99ን፣ የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ደግሞ በመጀመሪያ አዋጅ ቁጥር 16/89ን፣ በመቀጠልም አዋጅ ቁጥር 46/92 እና አሁን በስራ ላይ ያለውን አዋጅ ቁጥር 133/98ንና የዚህን አዋጅ ማሻሻያ አዋጅ ቁጥር 48/99ን፤ የቤኒሻንጉል ጉሙዝ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስትም አሁን በስራ ላይ ያለውን አዋጅ ቁጥር 85/2002ን (ከዚህ አዋጅ በፊት የወጡትን ማግኘት አልተቻለም) በየምክር ቤቶቻቸው በማውጣት የገጠር መሬትን በማስተዳደር ረገድ ተግባራዊ እንቅስቃሴ በማድረግ ላይ ይገኛሉ።

የፌዴራል መንግስት የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ህግ በክልሎች ላይ ያለው ተፈፃሚነት

- ህገ መንግስቱ የኢትዮጵያ አርሶ አደሮች የግብርና ሥራውን ለማከናወን በቂ የሆነ የእርሻ መሬት በነፃ የማግኘት መብት እንዳለቸው የሚደነግግ ሲሆን ዝርዝሩ በህግ እንደሚወሰን ይገልፃል፡፡
- ስለሆነም ማንኛውም ኢትዮጰያዊ አርሶ አደር በነፃ መሬት የማግኘት መብት እንዴትና በምን ሁኔታ ተግባራዊ እንደሚሆን ዝርዝሩ የሚወሰነው በፌደራል መንግስት በሚያወጣው ህግ ነው ወይስ ክልሎች የሚያወጡት የህግ ማዕቀፍ ለሚለው መሰረታዊና ቁልፍ ጥያቄ ህገ መንግስቱ መሠረታዊ መርሆችን በመደንገግ ምላሽ ሰጥቷል፡፡
- ህገ መንግስቱ የፌደራሉ መንግስት የመሬትና የተፈጥሮ ሀብት አጠቃቀምና ጥበቃ ህግ የሚያወጣ መሆኑንና ክልሎች የፌደራል መንግስት በሚየወጣው ህግ መሠረት የመሬትና የተፈጥሮ ሀብት የማስተዳደር ሥልጣን እንዳላቸው በአንቀፅ 51(5) በአንቀፅ 55(2)(ሀ) እና በአንቀፅ 52(2)(መ) ይደነግገል፡፡
- ከዚህ በተጨማሪ የፌደራሉም ሆነ የክልል መንግስታት መሬትንና የተፈጥሮ ሀብትን በህዝብ ስም በይዞታቸው ሥር በማድረግ ለሕዝብ የጋራ ጥቅምና እድገት እንዲውሉ የማድረግ ኃላፊነት ያለባቸው መሆኑ ህገ መግንስቱ የኢኮኖሚክ ነክ አላማዎች አበይት መርህ መሆኑን በአንቀፅ 89(5) ይደንግጓል፡፡

- የህገ መንግስቱን ድንጋጌ ተግባራዊ ለማድረግ በፌደራል መንግስት የወጡ የህግ ማዕቀፎች በተመሳሳይ ጉዳይ ክልሎች በሚያወጡት ህግ ላይ የበላይነት አላቸው ወይስ የላቸውም የሚለው ነጥብ እነዚህን ህገመንግስታዊ ድንጋጌዎችን መሰረት በማድረግ ንደፈህሳባዊ ምላሽ መሰጠትለህግ ባለሙያዎች የሚከብድ አይደለም፡፡ ሆኖም የፌደራል መንግስት ካወጣቸዉ የህግ ማዕቀፎች ለምሳሌ አዋጅ ቁጥር 456/97 ድንጋጌዎች የትኞቹ አስገዳጅና ወጥነት ባለዉ ሁኔታ በሁሉም ክልሎች ያለምንም የይዘት ለውጥ ማሻሻያ ሊከበሩና ሊተገበሩ የሚገባቸው የትኞቹ ድንጋጌዎች ናቸው እንዲሁም ፈቃጅነት ያላቸዉና ክልሎች ነባራዊ ሁኔታዉን መሰረት በማድረግ ይዘታቸውን በመለወጥና በማሻሻል ሊተገብሯቸው ይችላሉ የሚሉትን ጥያቄዎች በተሟላ ሁኔታ ምላሽ መሰጠት ቀላል አይደለም፡፡

- ለዚህ ስልጠና አላማ ሲባል በህገ መንግስቱ ከተረጋገጡት መብቶች በመነሳት የፌዴራል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ በኢትዮጵያ ውስጥ በሚገኝ በማናቸውም የገጠር መሬት ላይ ተፈፃሚነት ያለው የሕግ ማዕቀፍ ስለሆነ ሁለት አይነት ባህሪይ ያላቸው ድንጋጌዎችን የያዘ ነው ማለት ይቻላል። እነርሱም፡-

➢ ሁሉም ክልሎች ሊያከብሯቸውና ሊተገብሯቸው የሚገቡ አስገዳጅ የሕግ ድንጋጌዎች፣

➢ ክልሎች እንዳላቸው ነባራዊ ሁኔታ ውሳኔ ሊሰጡባቸው የሚገቡ ፈቃጅ የሕግ ድንጋጌዎች ናቸው።

ሀ. ክልሎች ሊያከብሯቸውና ሊተገብሯቸው የሚገቡ አስገዳጅ የሕግ ድንጋጌዎች

- በአዋጅ ቁጥር 456/97 መሠረት ሁሉም ክልሎች የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ዝርዝር የሕግ ማዕቀፎችን ሲያወጡና የሕግ ማዕቀፎችን ሲያስፈፅሙ የሚከተሉትን መሠረታዊ መብቶች የማክበር ግዴታ አለባቸው።

➢ በግብርና ስራ የሚተዳደሩ አርሶ አደሮች የገጠር መሬት በነፃ የማግኘት መብትን ማረጋገጥ (አንቀጽ 5(1)(ሀ))፣

➢ ወላጅ አልባ ሕፃናት አካለ መጠን እስኪያደርሱ በሞግዚታቸው አማካኝነት የገጠር መሬት የመጠቀም መብታቸውን ማረጋገጥ (አንቀጽ 5(1)(ለ))፣

➢ የሴቶችን የገጠር መሬት በነፃ የማግኘት መብትና ከወንዶች በእኩልነት የመጠቀም መብትን ማረጋገጥ (አንቀጽ (5(1)(ሐ))፣

➢ የአርሶ አደሮችን በገጠር መሬት የመጠቀም መብት ያለምንም ጊዜ ገደብ ማረጋገጥ አንቀጽ 7(1))፣

➢ የማንኛውም አርሶ አደር የቤተሰብ አባል ከቤተሰቡ በስጦታ ወይም በውርስ ወይም አግባብ ካለው አካል የገጠር መሬት በይዞታ የማግኘት መብቱን ማረጋገጥ (አንቀጽ5(2))፣

- አርሶ አደሮች በማይፈናቀሉበት መልኩ በይዞታ የያዙትን መሬት የማከራየት መብት ማረጋገጥ፣ የኪራይውም አግባብ ባለው አካል መጽደቅ ያለበት መሆኑን ማረጋገጥ (አንቀጽ 8(1-3))፣
- ማንኛውም ባለይዞታ የገጠር መሬት የመጠቀም መብቱን ለቤተሰቡ አባል የማውረስ መብት ያለው መሆኑ (አንቀጽ 8(5))፣
- ማንኛውም አርሶ አደር መሬቱን በአግባቡ የመንከባከብ ግዴታ ያለበት መሆኑና በመሬቱ ላይ ጉዳት ከደረሰ በመሬት የመጠቀም መብቱን ሊያጣ የሚችል መሆኑን (አንቀጽ 10(1))፣
- ማንኛውም የገጠር መሬት ባለይዞታ የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር ሊሠጠው የሚገባ መሆኑን፣ መሬቱ በባልና በሚስት በጋራ የተያዘ ከሆነ የይዞታ ማረጋገጫ ደብተሩ በሁለቱም የጋራ ባለይዞታው ስም መዘጋጀት ያለበት መሆኑ (አንቀጽ 6(3)(4)))፣

- ቅድሚያ ለአርሶ አደሮች በመስጠት ኢንቨስተሮችና ሌሎች ድርጅቶች የገጠርመሬትን በሊዝ ወይም በሌላ መልኩ በማግኘት የመጠቀም መብትን ለማረጋገጥ የሚችል አሠራር መከተል (አንቀጽ 5(4))፣
- የገጠር መሬት ባለይዞታ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል መሬቱን በመንግስት እንዲለቅ ሲደረግ በመሬቱ ላይ ላደረገው ማሻሻያና ላፈራው ንብረት ተመጣጣኝ ካሣ የማግኘት መብቱን ማረጋገጥና ተለዋጭ መሬት እንዲያገኝ ማድረግ (አንቀጽ 7(3))፣
- የገጠር መሬት ሽግሽግ ለማድረግ መሠረት የሚሆኑ ደንቦችን መከተል (አንቀጽ 9)፣
- የገጠር መሬት አጠቃቀም ዕቅድ ማውጣትና ማስፈፀም (አንቀጽ 13)፣

ለ. **ክልሎች እንዳላቸው ነባራዊ ሁኔታ ውሳኔ ሊሠጡባቸው የሚገቡ ፈቃጅ የሕግ ድንጋጌዎች፣**

- በአዋጅ ቁጥር 456/97 መሠረት ክልሎች የራሳቸውን ነባራዊ ሁኔታ በማገናዘብ ሕግ ሊያወጡባቸውና በተለያየ መንገድ ሊያስፈፅሟቸው የሚገቡ በርካታ ጉዳዮች አሉ። እነርሱም፡-

➢ መሬት በነፃ የማግኘት መብት ያለው ሰው ምን መስፈርቶችን እንደሚያሟላ መወሰን፣

➢ በገጠር የሚገኝ መሬት በግል ይዞታ የመያዝ፣ የወልና የጋራ መሆናቸውን መለየትና መከለል፤ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ የወልና የጋራ መሬት ይዞታዎችን ወደ ግል ይዞታ ማዛወር የሚቻልበትን ስርዓት መዘርጋት፣

➢ የገጠር መሬትን በሊዝ የያዙ ኢንቨስተሮች መንግስታዊና መንግስታዊ ያልሆኑ ተቋማት የመሬት ባለይዞታነትና መሬት የመጠቀም መብት ፀንቶ የሚቆይበትን ጊዜ መወሰን፣

- አርሶ አደሮች በኪራይ ሊያስተላልፉ የሚችሉት የይዞታ መጠንና ኪራዩ ፀንቶ የሚቆይበትን ጊዜ መወሰን፣
- የኪራይ ውል የሚመዘገብበትን ሁኔታ መወሰንና ማመቻቸት፣
- የመስኖ መሬት ሽግሽግና የመሬት ሽግሽግ ለማካሄድ የሚያስችሉ ደንቦችን ማውጣት፣
- የገጠር መሬትን አነስተኛ እና ከፍተኛ የወለል መጠንን መወሰን፣
- የመሬት ይዞታን አስመልክቶ የሚነሳ ክርክር የሚፈታበትን ሁኔታና ስልጣን ያላቸውን አካላት በሕግ መደንገግ፣
- የመሬት አጠቃቀምና አስተዳደር ሕግን የሚያስፈፅሙ አካላትን ማደራጀት ናቸው።

የመወያያ ጥያቄዎች

- 1. በአንዳንድ አገሮች መሬት በግል ባለሀብቶች የሚያዝ የግል ንብረት ሲሆን እነዚህ ሰዎች የመሬት ባለቤቶች ይሆናሉ፡፡ መሬት በሀገራችን የፖለቲካዊ ኢኮኖሚ መሰረታዊ አጀንዳ መሆኑ እንዲሁም ካሳለፍናቸው ታሪካዊ የመሬት ስሪቶች አንፃር በኢ.ፌዴሪ ህገ- መንግስት መሬት የመንግስት እና የሕዝብ ንብረት እንዲሆን መደንገጉ (መሸጥ መለወጥ መከልከሉ) ፋይዳው ምንድን ነው?
- 2. አንዳንዶች ክልሎች የፌደራል መንግስት በሚያወጣው የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ህግ መሰረት መሬትን ማስተዳደር እንጅ ህግ የማውጣት ስልጣን የላቸውም የሚል መከራከሪያ ያነሳሉ፤ እንዴት ታዩታላችሁ?
- 3. መሬትን በተመለከተ የፌዴራል መንግስት ህግ ባላወጣበት ሁኔታ ክልሎች መሬትን ለማስተዳደር የራሳቸውን ህግ ቢያወጡ የክልሎች ነዋሪዎች ይህንን ህግ በመጥቀስ መብታቸውን ለማስከበር ክርክር ቢያነሱ በየፍ/ቤቶች ተፈፃሚነቱ ምን መሆን አለበት?
- 4. በሕገ-መንግስቱ ለአርሶ አደሮቹ የተረጋገጠውን የገጠር መሬት በነፃ የማግኘት መብት እውን ከማድረግ አንፃር የክልሎች የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ህግ የማውጣት ስልጣን **(Inter state legislation power)** ከቦታ ቦታ በመብቶች አጠቃቀም ላይ ልዩነት አያመጣም ወይ? በመሬት ባለይዞታ የመሆንና የመጠቀም መብቶችን ውስብስብ አላደረገውም ወይ? የክልሎችን ስልጣን መኖር ጥቅምና ጉዳት ተወያዩበት?

ምዕራፍ ሁለት

የገጠር መሬትን የማግኘት፣ የመጠቀምና የማስተላለፍ መብቶች በክልል የሕግ ማዕቀፎች፣

- የፌዴራሉ ሕገ-መንግስት አንቀጽ 52(2) (መ) ክልሎች መሬትን የሚያስተዳድሩት የፌዴራሉን የመሬት ሕግ መሠረት አድርገው መሆን እንዳለበት በደነገገው መሠረት አዋጅ ቁጥር 456/97 ለገጠር መሬት መብት አተገባበር ለክልሎች እንደ መመሪያ የሚያገለግል ህግ ነው፡፡
- ክልሎች የሚያወጡአቸው የገጠር መሬት ህጎችም ይህንኑ አዋጅ መሠረት እንዲያደርጉ ይጠበቃል፡፡
- አዋጅ ቁጥር 456/97 አንድ የመሬት ባለይዞታ ያሉትን መብቶች በበቂ ሁኔታ ባይዘረዝርም መጠቀም፣ ማከራየትና ማውረስ እንደሚችል ግን በጥቅሉ ይጠቁማል፡፡
- በዚህ ምዕራፍ የገጠር መሬትን የማግኘት፣ የመጠቀምና የማስተላለፍ መብቶች በክልል የሕግ ማዕቀፎች ያላቸውን ሽፋን እንመለከታለን፡፡

- **የስልጠናው ዓላማዎች**
- ሠልጣኞች የዚህን ምዕራፍ ስልጠና ሲጨርሱ፡-

➢ የገጠር መሬት የይዞታ መብት አይነቶችን፣

➢ የገጠር መሬት በነፃ የማግኘት መብት ያላቸው ሰዎችን፣

➢ የገጠር መሬትን በነፃ ለማግኘት ያሉ ቅድመ ሁኔታዎችን፣

➢ የገጠር መሬት መብቶች የሚገኙባቸውንና የሚታጡባቸውን እንዲሁም የሚተላለፉባቸውን መንገዶች ለይተው ያውቃሉ

የገጠር መሬት ባለይዞታ የመሆን መብት

- መሬት የማግኘት መብትን በዝርዝር ከመመልከታችን በፊት በመጀመሪያ ደረጃ የይዞታ መብትን ትርጉምና ዓይነቶችን ማየት ያስፈልጋል።

የይዞታ መብት እና የይዞታ አይነቶች

- በኢትዮጵያ የፍ/ር/ህ/ቁ 1140 ላይ በግልጽ እንደተመለከተው ይዞታ አለ

ማለት የሚቻለው ባለይዞታ የሆነው ሰው ንብረቱን በእጁ ሲያደርግና በእጁ ባደረገው ንብረት ላይ የመጠቀም ሃሳብ ሲኖረው ነው።

- በኢትዮጵያ የህግ ሥርዓት በቀጥታና በተዘዋዋሪ መንገድ አንድ ሰው የአንድ ንብረት ባለይዞታ መሆን እንደሚችል በፍ/ር/ህ/ቁ 1140 እና 1141 የተደነገገ

ሲሆን ባለቤትነትን ለማረጋገጥ ልዩ የባለቤትነት ሰነድ የማያስፈልጋቸውን የሚንቀሳቀሱ ንብረቶች ይዞ መገኘት የንብረቱ ባለቤት ነው ተብሎ በህግ የመገመት መብት ያጎናፅፋል። ይህም ማለት ልዩ ተንቀሣቃሽ ከሚባሉት ንብረቶች ውጭ የሆኑ የሚንቀሣቀስ ንብረት በእጅ ይዞ የተገኘ ሰው የንብረቱ ባለቤት ነው ተብሎ ይገመታል።

- ስለሆነም ንብረቱን በእጅ የያዘው ሰው ሣይሆን የእኔ ነው የሚለው ወገን የማስረዳት ግዴታ እንዳለበት የፍ/ር/ሕ/ቁ 1190 ይደነግጋል፡፡

በሌላ በኩል በፍትሐብሔር ህጉ መሰረት ባለቤትነት

የሚገኝባቸው አራትመንገዶች ያሉ ሲሆን አንዱ በፍ/ር/ህ/ቁ 1168 የሚገኘው ነው፡፡

ይህ የህግ ድንጋጌ ተፈጻሚ የሚሆነው በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ ነው፡፡ የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚባሉትም

መሬትና ህንጻዎች እንደሆኑ በፍ/ር/ህ/ቁ1130 ላይ ተደንግጓል

- በዚህ ድንጋጌ መሰረት አንድ ሰው በመሬቱ ላይ ወይም በህንጻው ላይ ለ15 ዓመታት በተከታታይ ሳይቋረጥ በስሙ ግብር ከከፈለ የመሬቱ ወይም የህንጻው ባለቤት መሆን ይችላል፡፡
- ነገር ግን ይህ ድንጋጌ አዋጅ ቁጥር 31/67 ከታወጀ ማግስት በመሬት ላይ ተፈጻሚ መሆኑ ተቋርጧል፡፡ አሁንም በህገ መንግስቱ አንቀጽ 40 ላይ በግልጽ እንደተመለከተው መሬት የመንግስትና የህዝብ በመሆኑ አንድ ሰው ለ15 ዓመት ቀርቶ ለ50ዓመትም እንኳን በተከታታይ በስሙ ግብር ቢከፍል የመሬት ባለቤት መሆን አይችልም፡፡
- ስለዚህ አሁን ባለው መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ስርዓት መሰረት የፍ/ር/ህ/ቁ 1168 የመሬት ባለይዞታ የመሆን መብት አይሰጥም፡፡
- በኢትዮጵያ የህግ ሥርዓት የይዞታ መብት አድማስ በመሬትና በሌሎች ንብረቶች ላይ የተለያየመሆኑን መገንዘብ ይጠይቃል፡፡
- ለምሳሌ ይዞታ በፍ/ር/ህ/ቁ 1140 እና 1141 እና ተከታይ ድንጋጌዎች የተሰጠው ትርጉምና ጥበቃ እና ይዞታ በፌዴራል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 456/97 እና ክልሎች የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀምን በሚመለከት ባወጧቸው አዋጆች ከተሰጠው ትርጓሜና ጥበቃ የተለያዩ ናቸው፡፡

የይዞታ ትርጉም

- ይዞታ ማለት አንድ ሰው አንድን ነገር በእጁ አድርጎ

በእዉነት የሚያዝበት ሆኖ ሲገኝ ነዉ በማለት የፍ/ር/ህ/ቁ 1140 የተሰጠዉ ትርጉም እጅግ በጣም ጠባብ ሲሆን

የፌደራል የገጠር የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 456/97 አንቀፅ 2(4) "የይዞታ መብት ማለት ማንኛውም አርሶ አደር ፣አርብቶ አደርና ከፊል አርብቶ አደር የገጠር መሬትን በግብርናና በተፈጥሮ ሀብት ልማት ተግባር ላይ የማዋል፣ የማከራየት፣ ለቤተሰቡ አባልና ለሌሎች በህግ መብት ለተሰጣቸው ወራሾች ለማውረስ የሚኖረው መብት ሲሆን በመሬቱ ላይ

በጉልበቱ ወይም በገንዘቡ ንብረት የማፍራትና ይህንንም በመሬቱ ላይ ያፈራውን ንብረት የመሸጥ የመለወጥና የማውረስንም መብት ይጨምራል" በማለት ደንግጓል።

የመሬት ይዞታ ዓይነቶች

የገጠር መሬት በግል፣ በጋራ፣ በወል ወይም በመንግስት ሊያዝ ይችላል።

የግል ይዞታ ማለት በማንኛውም አርሶ አደር ወይም በክልሎች የገጠር መሬት አዋጆች መሠረት የመጠቀም መብት በተሠጠው ሌላ አካል እጅ ሆኖና የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር ወጥቶለት በግል ይዞታ ስር የሚገኝ መሬት ነው።

የጋራ ይዞታ ማለት ደግሞ ቁጥራቸው ሁለት ወይም ከዚያ በላይ የሆኑ ሰዎች በአንድ መሬት ላይ ያልተከፋፈለ የይዞታ ባለመብቶች ሆነው መሬቱን ሳይከፋፈሉ ከዚሁ ከመሬቱ የሚገኘውን ጥቅም እየተጋሩ የሚጠቀሙበት መሬት ነው።

የወል ይዞታ ማለት ደግሞ ከመንግስት ወይም ከግል ይዞታነት ውጭ የሚገኝና የአካባቢው ነዋሪዎች በህብረት የሚጠቀሙበት መሬት ሲሆን ለግጦሽ፣ ለደንና ለሌሎች ማህበራዊ አገልግሎቶች የዋለ መሬት ነው።

የመንግስት ይዞታ ማለት ለሀገርና አካባቢ ልማትና እድገት ተብሎ በመንግስት ይዞታ በፌዴራልም ሆነ በክልል ደረጃ የተያዘ መሬት ሲሆን ጥብቅ የደን መሬቶችን፣ የዱር እንስሳት መጠለያዎችን የማዕድን ማውጫ ቦታዎችን፣

ፓርኮችንና በሀይቆችም ሆነ በወንዞች አካባቢ የሚገኙ ስፍራዎችን የሚያጠቃልል ነው።

የገጠር መሬት የይዞታ መብት የሚገኝባቸው መንገዶች፡-

- ማንኛውም ዕድሜው 18 ዓመት እና ከዚያ በላይ የሆነ ኢትዮጵያዊ በሚኖርበት ክልል ውስጥ በግብርና ስራ የሚተዳደር ከሆነ ወይም ለመተዳደር የሚፈልግ ከሆነ የገጠር መሬት የይዞታ መብት በነፃ በሶስት መንገዶች ሊያገኝ ይችላል።
- እነዚህም በድልድል፣ በውርስ እና በስጦታ ናቸው።
- 1. **በድልድል**
- የገጠር መሬት የይዞታ መብት ከሚገኝባቸው መንገዶች መካከል አንዱ በድልድል (ሽግሽግ) ሲሆን የሚፈፀመውም የገጠር መሬትን በይዞታ እንዲሰጠው የሚጠይቀው አካል በመደበኛነት በሚኖርበት ወይም መኖር ከሚፈልግበት ቀበሌ መሬትን ከሚያስተዳድረው አካል በሚደረግ የመሬት ክፍፍል ይሆናል።
-

መሬት በድልድል ሊያገኙ የሚችሉ አካላትንና ሊያገኙ የሚችሉበትን መስፈርት እንደሚከተለው እንመለከታለን፡፡

- ሀ. አርሶ አደሮች
- አርሶ አደሮች ምንም ዓይነት የፆታም ሆነ ሌላ ልዩነት ሳይደረግባቸው መሬትን በይዞታ ለማግኘት ማሟላት የሚገባቸው መስፈርቶች ያሉ ሲሆን ዋናዎቹ አርሶ አደር መሆን፤ አስራ ስምንት ዓመትና ከዚያ በላይ መሆንና የክልሉ ነዋሪ መሆን ናቸው፡፡

- ለ. መንግስታዊና መንግስታዊ ያልሆኑ

ተቋማት፣ማህበራትና ሃይማኖታዊ ተቋማት

- የደቡብ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደር ሕግ እንዲሁም የቤንሻንጉል ጉምዝ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደር ሕግ ተቋማቱ ከክልሉ የልማት ዓላማዎች እና አቅጣጫዎች ጋር በተጣጣመ መልኩ የይዞታ መብት እንደሚሰጣቸው ይገልፃል፡፡

- **ሐ. የግልባለሀብቶች /ኢንቨስተሮች**
- በመርህ ደረጃ የግል ባለሀብቶች /ኢንቨስተሮች የገጠር መሬት የይዞታ መብት የላቸውም፡፡
- ይሁን እንጅ የገጠር መሬት የይዞታ መብት ካላቸው ከመንግስት ወይም ከማንኛውም የገጠር መሬት ባለይዞታ በኪራይ በገጠር መሬት የመጠቀም መብትን ሊያገኙ ይችላሉ፡፡

- 2. በውርስ እና በስጦታ
- የገጠር መሬት የይዞታ መብት የተሰጠው ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው የይዞታውንም ሆነ የመጠቀም መብቱን በውርስም ሆነ በስጦታ ሊያስተላልፍ ይችላል፡፡
- ሁሉም ክልሎች ግን የገጠር መሬት የይዞታም ሆነ የመጠቀም መብትን በውርስ ወይም በስጦታ ማስተላለፍ እንደሚቻል ደንግገዋል፡፡
- ስለዚህ የገጠር መሬት ይዞታ በውርስ ወይም በስጦታ ማግኘት እንደሚቻል እንረዳለን፡፡

የገጠር መሬት የመጠቀም መብት

- የገጠር መሬት ባለይዞታ የሆነ ሰው የይዞታ መብቱ እንደተጠበቀ የመጠቀም መብቱን ብቻ ለይቶ (ለምሳሌ በኪራይ) ለሌላ ሰው ሊያስተላልፍ ይችላል ማለት ነው።
- የዚህ አይነት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ደግሞ መብቱ ለተላለፈለት ሰው የሚሰጠው መብት በመሬት የመገልገል መብት ብቻ ነው።

የገጠር መሬት የይዞታና የመጠቀም መብት የሚታጣባቸው /ቀሪ የሚሆንባቸው/ሁኔታዎች

- የየክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች በየክልሉ የሚኖር ማንኛውም አርሶ አደር በፆታም ሆነ በሌላ በማናቸውም ምክንያት ልዩነት ሳይደረግበት የገጠር መሬትን በይዞታ በነፃ የማግኘት መብት ያለው መሆኑን እንዲሁም ይህ የአርሶ አደሩ የይዞታ መብት የጊዜ ገደብ የሌለው መሆኑን በመርህ ደረጃ ቢደነግጉም ይህን የይዞታ መብት ቀሪ ሊያደርጉ የሚችሉ በርካታ ምክንያቶች አሉ፡፡
- እነዚህንም ምክንያቶች ከክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች አንፃር እንደሚከተለው እንመለከታቸዋለን፡፡

በሕግ

- በየክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር ህጎች አንድ የይዞታ ባለመብት መብቱን በህግ እንዴት ሊያጣ እንደሚችል ያስቀመጡትን ድንጋጌ በአምስት ከፍለን እንመለከታለን።
- **ሀ. ባለይዞታው ከግብርና ስራ ውጭ የተሠማራና ገቢ የሚያገኝበት ቋሚ መተዳደሪያ ያለው ከሆነ፣**
- የትግራይ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደር ሕግ የመሬት ይዞታቸውን ለሌላ አካል አከራይተው እነርሱ ግን በሌላ ስራ ተሰማርተው የወር ገቢያቸው ከብር 1,000.00 (አንድ ሺህ ብር) በላይ የሆኑ ይዞታቸው በቀጥታ ይወሰዳል፤ የወር ገቢያቸው ከብር 1,000.00 (አንድ ሺህ ብር) እና ከዚያ በታች የሆኑት ግን በህይወት እስካሉ ድረስ በይዞታቸው የመጠቀም መብት ይኖቸዋል በማለት ይደነግጋል።
- በእርግጥ የመንግስት ወይም መንግስታዊ ያልሆኑ ተቋማት ሠራተኞች ወርኃዊ ገቢያቸው ከብር 1,000.00 በላይ ቢሆንም ከስራቸው ይልቅ በመሬት የመጠቀም መብታቸውን ከመረጡ ምርጫቸው እንደሚጠበቅላቸው አስቀምጧል።

- በተመሳሳይ ነጥብ የአማራ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደርን ሕግ ስንመለከት በዝቅተኛ መነሻ ደመወዝነት እንዲከፈል መንግስት ከወሰነው አማካይ የወር ደመወዝ መጠን ያላነሰ ገቢ በሚያስገኝ ቋሚ ስራ ተቀጥሮ መገኘት እንዲሁም ከግብርና ስራ ውጭ በሆነና ግብር በሚያስከፍል የስራ መስክ ተሰማርቶ መገኘት የገጠር መሬት የይዞታ መብት ከሚታጣባቸው መንገዶች አንዱ መሆኑን አስቀምጧል፡፡
- ይህ በዚህ እንዳለ የኦሮሚያ እና የደቡብ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች በደንብ ወስነውት ካልሆነ በስተቀር ባለይዞታው ከግብርና ስራ ውጭ የተሰማራና ገቢ የሚያገኝበት ቋሚ መተዳደሪያ ያለው መሆን አለመሆኑን የይዞታ መብት ቀሪ ሊሆን የሚችልበት መስፈርት አድርገው አላስቀመጡትም፡፡

- **ለ. ያለበቂ ምክንያት ያለበት ቦታ ሳይታወቅ፣ መሬቱን ሳያከራይ ወይም የሚያስተዳድርለት ሰው ሳይመደብ ከመኖሪያ ቦታው ባለይዞታው ሲጠፋ**
- ይህን ነጥብ በተመለከተ በክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች ያለውን መስፈርት ስንመለከት የአማራ ክልል ሕግ ባለይዞታው ምን ያህል ጊዜ ከጠፋ ነው ይዞታውን የሚያጣ የሚለውን ጉዳይ ለተከታታይ አምስት ዓመት በማለት ሲደነግግ፤ የቤንሻንጉል ጉምዝ ክልል አዋጅ ከሦስት አመት በላይ፤ የኦሮሚያ እና የትግራይ ክልል ሕጎች ደግሞ ከሁለት ዓመት በላይ በማለት ደንግገዋል።
- ከዚህ በተለየ ሁኔታ የደቡብ ክልል ሕግ ደግሞ ይህን መስፈርት የገጠር መሬት ይዞታ ከሚታጣባቸው መስፈርቶች ውስጥ በግልፅ አካቶ የደነገገው አይመስልም።
- ሆኖም በአዋጅ ቁጥር 110/1999 አንቀጽ 9(1) ላይ ስለ መሬት ሽግሽግ ሲደነግግ ባለይዞታዎች በሰፈራ ወይም በፍላጎታቸው ከተወሰነ ጊዜ በላይ አካባቢውን ለቀው የቆዩ ከሆነ ይዞታቸው መሬት አልባ ሆኖ መሬት ለሌላቸው ሰዎች እንደሚከፋፈል ገልፃል።

- ሐ. መሬትን ጥቅም ላይ አለማዋል /ጦም ማሳደር/
- ይህን መስፈርት ባለይዞታው መሬቱ ከሚገኝበት ቦታ እያለ ነገር ግን በተለያየ ምክንያት መሬቱን ጥቅም ላይ አለማዋልን የሚመለከት ነው፡፡
- ከዚህ በመነሳት የክልሎችን የገጠር መሬት ሕጎችን ስንመለከት የአማራ ክልል ሕግ ለማንኛውም በዝናብ ለሚለማ የገጠር መሬት ለሶስት ተከታታይ ዓመታት ፣ በመስኖ ለሚለማ ደግሞ ከአንድ ዓመት በላይ በጥቅም ላይ አለማዋልን ይዞታ የሚታጣበት መስፈርት አድርጎ የደነገገ ሲሆን የትግራይ ክልል ሕግ ደግሞ በመስኖ የሚለማን የገጠር መሬት ለሁለት ተከታታይ ዓመት ጥቅም ላይ ያላዋለ አርሶ አደር የይዞታ መብቱን እንደሚያጣ በመደንገግ በዝናብ የሚለማ የገጠር መሬትን ጥቅም ላይ ያላዋል ባለይዞታን በተመለከተ በዝምታ አልፎታል፡፡
- የደቡብ ክልል ሕግ ግን መሬትን ጥቅም ላይ አለማዋልን እንደ መስፈርት ቢያስቀምጠውም ለምን ያህል ጊዜ መሬቱን ጥቅም ላይ ያዋለ የሚለውን በሕግ ከመወሰን ይልቅ አግባብ ባለው አካል በሚሠጠው የጊዜ ገደብ በማለት አስቀምቶታል፡፡

- **መ. መሬቱን በእንክብካቤ ባለመያዙ መሬቱ ላይ ጉዳት የደረሰ እንደሆነ**
- ይህን መስፈርት በተመለከተ አምስቱም ክልሎች አንድ የገጠር መሬት ባለይዞታ መሬቱን በእንክብካቤ ባለመያዙ መሬቱ ላይ ጉዳት ከደረሰ የመጠቀምም ሆነ የይዞታ መብቱ ቀሪ እንደሚሆን ያለልዩነት በገጠር መሬት አስተዳደር ሕጋቸው አስቀምጠዋል፡፡
- **ሠ. ለሕዝብ ጥቅም ሰባል መሬቱን መውሰድ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ**
- በአምስቱም ክልሎች የየክልሉ መንግስት ለአንድ አርሶ አደር በይዞታነት የተሰጠውን የገጠር መሬት ለሕዝብ አገልግሎት ሊያስለቅቅ ይችላል፡፡
- በዚህም የመሬት ባለይዞታው የይዞታም ሆነ የመጠቀም መብቱ ቀሪ ሊሆን እንደሚችል ያለልዩነት ደንግገዋል፡፡
- ከዚሁ ጋር ተያይዞም በዚህ መንገድ የይዞታ መብቱን ለሚያጣው ሰው መንግስት ተገቢውን ካሣ በቅድሚያ ሊከፍል እንደሚገባ የሕግ ማዕቀፍ ተሰርቶለታል፡፡

በባለይዞታው ፈቃድ

- አንድ የገጠር መሬት በባለይዞታ ከሚኖርበት ቀበሌ ከሚገኘው መሬትን የሚያስተዳድር አካል በድልድል በነፃ የገጠር መሬት የማግኘት መብት እንዳለው ሁሉ ይህን የይዞታ መብቱን በራሱ ፈቃድ መተውን መሬቱን ለሰጠው አካል ያሳወቀ እንደሆነ የይዞታ መብቱን ሊያጣ ይችላል፡፡
- በመሆኑም አምስቱም ክልሎች በገጠር መሬት አስተዳደር ህጋቸው የገጠር መሬት የይዞታና የመጠቀም መብት ቀሪ ከሚሆንባቸው መንገዶች አንዱ በራስ ፈቃድ መተው መሆኑን ደንግገዋል፡፡
- ከላይ በተገለፁት ሁኔታዎች አንድ አርሶ አደር የመሬት ባለይዞታነትና በመሬት የመጠቀም መብቱ በህግም ሆነ በፈቃድ ቀሪ ሲሆን የቀበሌው አስተዳደር መሬቱን በመረከብ መሬት ለሌላቸው በሽግሽግ እንደሚሰጥ ተደግጓል፡፡
- የህጉ ይዘት ከላይ የተገለፀው ቢሆንም በተግባር በመሬት የመጠቀም መብት ቀሪ የሚሆንበት የጊዜ ገደብ /lapse of land use right/ ከይርጋ የጊዜ ገደብ /period of limitation/ጋር ያላቸው አንድነትና ልዩነት በአግባቡ ሣይጤን ውሣኔ የሚሰጥበት ሁኔታ ይታያል፡፡

- ስለሆነም የእርሻ መሬታቸውን በማረስ ምርት ለማካፈል በስምምነት መሬቱን ከሁለት ዓመት በላይ ሲያርሱ የኖሩ ሰዎች፣ መሬቱን በአደራ ጠባቂነት የያዙ ሰዎች የመሬቱ ባለይዞታ ከሁለት ዓመት በላይ የለቀቀውና ያልያዘው በመሆኑ ክሱ በይርጋ ይታገዳል የሚል ክርክር የሚያቀርቡ መሆኑና ፍ/ቤቶችም መብቱ ቀሪ የሚሆንበትን የጊዜ ዘመን እንደ ይርጋ ዘመን በመቁጠር ውሣኔ የሚሰጡ ስለመሆኑ ለመገንዘብ ተችሏል፡፡
- በመሆኑም በተለይ ባለይዞታው በፈቃዱና በፍላጎቱ አካባቢውን ለቋል የሚባለው በምን ሁኔታነው?
- ይህንን ነጥብ በባለ ይዞታዉ ላይ መከራከሪያ አድርጎ የሚያነሣው መሬት የማስተዳደርና በማሸጋሸግ ለሌላ አርሶአደር የመስጠት ሥልጣን ያለው የመንግስት አካል ነው ወይስ ማናቸውም የይዞታ መሬቴን አላገባብ ስለያዘ ይልቀቅልኝ የሚል ክስ የቀረበበት ሰው የሚሉት ነጥቦች መፍትሄ የሚፈለጉ ናቸዉ፡፡

- ሌላው ከላይ እንደተመለከትነው በፌደራልና በክልሎች በመሬት
- አስተዳደርና አጠቃቀም የህግ ማዕቀፎች ለይዞታ መብት የሚሰጠው ጥበቃ በ1952 ዓ.ም የወጣው የፍትሐብሔር ህግ የይዞታ መብትን ለማስከበር ከሚሰጠው ጥበቃ እጅግ በጣም የተለየና ሰፊ ነዉ፡፡
- ይዞታዉን ለማስከበር አንድ አርሶ አደር በስንት ጊዜ ውስጥ ክስ ማቅረብ እንዳለበት የይርጋ የጊዜ ገደብ ድንጋጌዎች በገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጆች ውስጥ አልተደነገጉም፡፡ በተግባራዊ
- አፈፃፀም ይዞታን ለማስከበር የሚቀርብ ክስ በፍ/ር/ህ/ቁ 1149 መሠረት በሁለት ዓመት አልቀረበም የሚልና ሌሎች በፍትሐብሔር ህጉ ስለይዞታ የተደነገጉ ድንጋጌዎችን በመጥቀስና በመተርጎም ፍ/ቤቶች ውሣኔ የሚሰጡ መሆኑን መረዳት ይቻላል፡፡
- በመሆኑም የዚህ አይነት የህግ አተረጓጎም የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም

አዋጅ ለመሬት ይዞታ መብት ለመስጠት የሚፈለገውን ጥበቃና ዋስትና ለማረጋገጥ የሚያስችል አይመስልም፡፡

- በአጠቃላይ የገጠር መሬት ይዞታን ለማስከበር የሚቀርብ ክስ የሚያስፈልገው የይርጋ የጊዜ ገደብ ተለይቶና ግልፅ ሆኖ መደንገግና በዚህ መነሻ የሚፈጥሩ

ክርክሮች ለመቀነስ ጥረት መደረግ ይኖርበታል፡፡

የገጠር መሬት የይዞታና የመጠቀም መብቶች የሚተላለፉባቸው መንገዶች

- ውርስ
- ስጦታ
- ኪራይ
- የመጠቀም መብትን በዋስትና ማስያዝ
- የይዞታ መሬትን ስለመለዋወጥ
- የመሬት ሽግሽግ

ውርስ

- የማውረስ መብት መከበር የገጠር መሬት ባለይዞታ መሬቱን ለመንከባከብ፣ አስፈላጊ የሆነውን የጉልበትና የገንዘብ ወጭ አውጥቶ መሬቱን ለማልማትና አካባቢን በአግባቡ ለመጠበቅ ምክንያትና ፍላጎት እንዲኖረው ለማድረግ አስፈላጊ ነው።
- ከዚህ በተጨማሪ ባለይዞታው ተወላጆች ከባለይዞታው ጋር ባሉበት ጊዜም ሆነ ራሳቸውን ከቻሉ በኋላ ወደፊት መሬቱ ለእኔ ይተርፋል በሚል መሬቱ የሚያስፈልገውን እንክብካቤ እና ጥበቃ ለማድረግ የሚያስፈልገውን እገዛ እንዲያበረክቱ ሊገፋፋቸው ይችላል።
- ለአዲሱ ትውልድ ሊሰጥ የሚችል ትርፍ መሬት በሌለበት ሁኔታ ውርስ መሬት ከወላጆች ወይም ሌሎች ቤተሰቦች ለተወላጆች የሚሰጥበት ዋና መንገድ በመሆኑ የገጠር መሬትን ማውረስ እንደማንኛውም ንብረት በአውራሹ ፈቃድ ላይ ተመስርቶ በሕግ ሊጠበቅ የሚገባው መብት ነው።

- የመሬት ውርስ እንደማንኛውም ንብረት በፍ/ር ህጉ ባለው የአወራረስ ዘዴ እና ቅደምተከተል የሚከናወን ሳይሆን መንግስት በሚከተለው የፖሊሲ አቅጣጫ መሰረት በማድረግ በፌደራል መንግስቱ እና በክልሎች በወጡት አዋጆች መሠረት የሚከናወን ነው፡፡
- ይኸውም የመሬት ውርስ እራሱን የቻለ የፖሊሲ አቅጣጫ የሚከተልና ከፍትሐብሔር ህጉ የውርስ ስርዓት አንፃር በርካታ ልዩነቶች ያሉት መሆኑ በቅድሚያ ግንዛቤ ውስጥ መግባት አለበት፡፡
- የመሬት ይዞታና በመሬት የመጠቀም መብትን በውርስ ማስተላለፍ እንደሚቻል የፌዴራሉመንግሥት ባወጣው አዋጅ ቁጥር 456/97 አንቀጽ 8 ላይ በግልጽ የተደነገገ ከመሆኑም ባሻገር አምስቱም ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥታት ባወጡአቸው አዋጆች ውስጥ ይህ መብት በግልጽ ተደንግጓል፡፡

የኦሮሚያ ክልል ባወጣው አዋጅ አንቀጽ 6(1) መሠረት አርሶ አደሮች የይዞታ መብታቸውን ለቤተሰብ አባላት ማስተላለፍ እንደሚችሉ የደነገገ ሲሆን በአዋጁ አንቀጽ 9(1) መሠረት ለቤተሰብ አባላት በውርስ መልክ ማስተላለፍ የሚቻለው በህግ መሠረት ውርስ የማግኘት መብት ለሚኖራቸው የቤተሰቡ አባላት እንደሆነ አስቀምጧል፡፡

- የአወራረስ ቅደም ተከተሉን በተመለከተም በተለይ ኑሮአቸው ከመሬቱ ላይ በሚገኝ ገቢ ለተመሰረተ ወይም ሌላ ምንም ዓይነት ገቢ ለሌላቸው የቤተሰቡ አባላት እና ወራሾች በቅድሚያ የመውረስ መብት እንደሚሰጥ አንቀፅ 9(2) ይደነግጋል፡፡
- የትግራይ ክልል ህግ አንቀፅ 17 የእርሻ መሬት ውርስን በተመለከተ አርሶ አደሩ ሲሞት
- መሬት የሌለው ልጅ ሊወርስ እንደሚችል፤ ሚች ልጅ ከሌለው መሬት የሌለው ወላጅ እንደዚሁም መሬት የሌለው ወላጅ ከሌለ መሬት የሌላቸዉ የሚች የልጅ ልጆች ሊወርሱ እንደሚችሉ ይደነግጋል፡፡
- ይህ ህግ የራሱ የመሬት ይዞታ ያለው ሰው፣ ከግብርና ውጭ ኑሮውን የለወጠ ሰው (ከጎጆ መውጫ በስተቀር) እና በከተማ የሚኖሩ ልጆች የገጠር መሬት የመውረስ
- መብት የሌላቸው መሆኑን ይደነግጋል፡፡

- በትግራይ ክልል ህግ የፌደራሉ ህግ(አዋጅ ቁጥር 456/1997) የቤተሰብ አባል ለሚለው ሀረግ የሰጠው ትርጉም ያላካተተው በመሆኑ ከባለይዞታው ቤት ያደገ ሰው የእርሻ መሬት የሚያገኘው በውርስ ሣይሆን የሟች መሬት ወራሽ የሌለው ሲሆን በሽግሽግ ቅድሚያ ተሰጥቶት ነው፡፡
- የደቡብ ክልል ባወጣው አዋጅ በአንቀጽ 8(5) መሠረት ማንኛውም ባለይዞታ በገጠር መሬት የመጠቀም መብቱን ለቤተሰቡ አባለት የማውረስ መብት አለው፡፡
- የቤተሰብ አባል ማለት የመሬት ባለይዞታውን የመተዳደሪያ ገቢ በመጋራት በቋሚነት አብሮ የሚኖር ማንኛወም ሰው እንደሆነ በአዋጁ አንቀጽ 2(7) ተተርጉሟል፡፡
- የአወራረስ ቅደም ተከተል ምን ይመስላል የሚለው በማስፈፀሚያ ደንቡ ተቀምጦ ካልሆነ በስተቀር በአዋጁ በግልፅ አልተቀመጠም፡፡

- የአማራ ክልል ህግ አንቀጽ 16 ማንኛውም የገጠር መሬት ባለይዞታ የይዞታና የመጠቀም መብቱን በግብርና ሥራ ለሚተዳደር ወይም በግብርና ሥራ መተዳደር ለሚፈልግ ማንኛውም አርሶ አደር በኑዛዜ ማውረስ የሚቻል መሆኑን፤ ኑዛዜው አካለ መጠን ያልደረሱ ልጆቹን የማይነቅልና የትዳር ጓደኛውን መብት የማይነካ መሆን እንዳለበት ደንግጓል። ሟች ኑዛዜ ሳይተው የሞተ እንደሆነ የይዞታ መብቱ በግብርና ስራ ለሚተዳደር ወይም በግብርና ሥራ መተዳደር ለሚፈልጉ የሟች ልጅ ወይም ቤተሰብ ይህንን አዋጅ ለማስፈፀም በሚወጣ ደንብ መሰረት በቅድም ተከተል ይተላለፋል።
- ነገር ግን ሳይናዘዝ የሞተው ሰው በክልሉ ውስጥ የሚኖርና በግብርና ስራ የሚተዳደር ወይም ለመተዳደር የሚፈልግ ልጅ ወይም ቤተሰብ የሌለው እንደሆነ ወላጆቹ በክልሉ ውስጥ ኑዋሪዎች ሆነው በግብርና ስራ የሚተዳደሩ ወይም ለመተዳደር የሚፈልጉ ከሆነና አስቀድሞ የያዙት የገጠር መሬት ይዞታ ከከፍተኛው የይዞታ መጠን በታች መሆኑ ከታወቀ የሟችን የመሬት ይዞታ የመውረስ መብት ይኖራቸዋል።
- ሆኖም የይዞታና የመጠቀም መብቱን ለሟች ወላጆች የሚተላለፍ ቢሆንም የሟች የትዳር ጓደኛ መሬቱ በሚገኝበት ቀበሌ ውስጥ በህይወት የሚኖር/የምትኖር ከሆነ ሌላ ጋብቻ እስከሚመሰረት ወይም ካላገባ/ች በመሬቱ የመጠቀም መብቱን አያስቀርበትም/ባትም።

- በአጠቃላይ የፌዴራል ህጉም ሆነ የክልሎች ህግ አንድ አርሶ አደር የይዞታ መሬቱን ለቤተሰብ የማውረስ መብት ያለው መሆኑን ደንግጓል፡፡
- የቤተሰብ አባል ማነው የሚለውን ነጥብ በተመለከተ የፌደራል ህጉ የቤተሰብ አባል ማለት የይዞታ ባለመብቱን መተዳደርያ ገቢ በዘላቂነት በመጋራት አብሮ የሚኖር ነዉ በማለት ተርጉሞታል፡፡
- ከትግራይ ክልል በስተቀር በሌሎች በክልሎች የወጡ የመሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ህግጋት ትርጉሙን በህግ ማቀፋቸዉ አካተዋል፡፡
- የፌደራል ህግ ለቤተሰብ አባል የማ ውረሱን መብት አለው የሚል ቢሆንም አርሶ አደሩ በኑዛዜ የእርሻ መሬቱን የማውረስ መብት ያለው መሆኑን ወይም አለመሆኑን በግልፅ አይደነግግም፡፡ የፌደራል ህጉ ድንጋጌ ጠቅላላ አገላለፅ የተጠቀመ ቢሆንም የክልል የህግ ማዕቀፍ የእርሻ መሬት በውርስ ስለማስተላለፍ የተለያዩ ይዘት ያላቸው ሆነው እናገኛቸዋለን፡፡

- የፌዴራሉ ሕግ አርሶ አደሩ በመሬት የመጠቀም መብቱን በውርስ ለቤተሠቡ ማውረስ እንደሚችል የደነገገና የቤተሠብ አባል ለሚለው ቃል ትርጓሜ የሰጠ ቢሆንም የክልል የህግ ማዕቀፎች የፌደራል መንግስት የቤተሰብ አባል በሚለው ትርጉም ለሚሸፈኑም ሆነ ለማይሸፈኑ ሰዎች በመሬት የመጠቀም መብቱን ሊያወርስ እንደሚችል ይደነግጋሉ፡፡
- ይህ ልዩነት አከራካሪ ሆኖ በሚመጣበትና ህጉን መተርጎም አስፈላጊ በሚሆንበት ሠዓት የትኛው ገዥ መሆን አለበት የሚለው ጥያቄ እንዲነሣ የሚያስገድድ ሆኖ እናገኘዋለን፡፡
- ሌላው የኦሮሚያ ህግ በህግ የሚወርሱ መብት ያላቸው ከማለት ውጭ በኑዛዜ በከፊል ያለ ኑዛዜ የሚከናወን ስለመሆኑም አይገልፅም፡፡
- የደቡብ ክልል ህግም በኑዛዜ መሬት ማውረስ የሚቻል መሆን አለመሆኑን አይደነግግም፡፡
- በእነዚህ ክልሎች በኑዛዜ መሬትን ማውረስ ይቻላል ወይስ አይቻልም የሚለዉ ነጥብ መታየት አለበት፡፡

- የመሬት ይዞታና የመጠቀም መብት የማውረስ መብት በተመለከተ የሚፈጠረው ሌላው ችግር የሟች አርሶ አደር ወራሽ ነን የሚሉ ሰዎች ወራሽ መሆናቸውን በፍ/ቤት ካረጋገጡ በኋላ በስንት ጊዜ ውስጥ የሟች ይዞታን የያዘው ሰው እንዲለቅላቸው ወይም እንዲያስተላልፍላቸው መጠየቅ አለባቸው የሚለው ነው፡፡
- መሬቱን የያዘው ሰው የይርጋ መከራከሪያ አንስቶ መከራከርና መቃወም ይቻላል ወይ? ፍ/ቤቶችስ የሟች የእርሻ መሬት በውርስ ይተላለፍልኝ የሚሉ ሰዎችን ጉዳይ የይርጋ ዘመን ለመወሰን የፍ/ር/ህ/ቁ 1000(1) እና (2) ወይም የፍ/ር/ህ/ቁ 1677 እና 1845 በመጥቀስ መወሰናቸው ተገቢነት አለው ወይስ የለውም የሚሉት ነጥቦች አከራካሪ መሆናቸውን ለመገንዘብ ይቻላል፡፡
- ለምሳሌ ከደቡብ ክልል የተነሳውና በየደረጃው ባሉ ፍ/ቤቶች ክርክር የተደረገበት በመጨረሻም የፌደራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት መዝገብ ቁጥር 38237 (ቅፅ 9) ላይ የአባቴን የውርስ መሬት ሊያካፍሉኝ ይገባል በማለት ወንድሞቹን የከሰሰው ግለሰብ በሶስት ዓመት ይርጋ የታገደ ስለሆነ መሬቱ አይገባህም በማለት የተወሰነ መሆኑን መመልከት ይቻላል፡፡

ስጦታ

- ማንኛውም የገጠር መሬት ባለይዞታ የመሬት መጠቀም መብቱን ለቤተሰቡ አባል በስጦታ የማስተላለፍ መብት ያለው መሆኑ በፌደራል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕግ ተደንግጓል፡፡ በመሬት የይዞታንና የመጠቀም መብትን በስጦታ ማስተላለፍ እንደሚቻል በአምስቱም ብሔራዊ ክልላዊ መንግስታት የገጠር መሬት ህጎች ውስጥ ተካትቷል፡፡
- በኦሮሚያ ክልል የገጠር መሬት ህግ አንቀፅ 9(5) ላይ መሬትን በስጦታ ማስተላለፍ የተፈቀደ ሲሆን የሚተላለፈው ይዞታው ሳይሆን በመሬቱ ላይ ያለው የይዞታ መብት ነው፡፡ ከዚህም በላይ የይዞታ መብቱ የሚተላለፈው ኑሮአቸው በመሬቱ ላይ ለተመሰረተው ወይም ሌላ ምንም ዓይነት ገቢ ለሌላቸው ወይም መሬት አልባ ለሆኑ ልጆች ነው፡፡
- በትግራይ ክልል የገጠር መሬት ህግ አንቀፅ 5(2) መሰረት የገጠር መሬት የመጠቀም መብት የተሰጠው አርሶ አደር ከቤተሰቡ በስጦታ የገጠር መሬት ይዞታ ማግኘት ይችላል፡፡ ነገር ግን ስጦታው የሚፈቀደው የገጠር መሬት ይዞታ ለሌለው ልጅ ወይም ወላጅ ብቻ መሆኑን ይደነግጋል፡፡

- በደቡብ ክልል የገጠር መሬት ህግ አንቀፅ 5(11) መሰረት ማንኛውም አርሶ አደር ቤተሰብ አባል ከቤተሰቡ በስጦታ የገጠር መሬት ሊያገኝ እንደሚችል ተደንግጓል፡፡
- አዋጁ ላይ ምንም እንኳን የመሬት ባለይዞታ የሆነው ሰው መሬቱን በቀጥታ በስጦታ ማስተላለፍ ይችላል ባይልም ስጦታ አንዱ የገጠር መሬት የሚገኝበት መንገድ በመሆኑ የመሬት ባለይዞታ የሆነው ሰው መሬቱን በስጦታ ማስተላለፍ እንደሚችል ያመለክታል፡፡
- የአማራ ክልል የገጠር መሬት ህግ አንቀፅ 17 የመሬት ይዞታና የመጠቀም መብት በስጦታ ሊተላለፍ የሚችልባቸውን ሁኔታዎች ደንግጓል፡፡ ቅድመ ሁኔታዎቹም የሚከተሉት ናቸው፡፡

ሀ. ስጦታ ተቀባዩ በግብርና ስራ የሚተዳደር ወይም ለመተዳደር የሚፈልግ የክልሉ ነዋሪ

- ሆኖ ምንም ዓይነት መሬት የሌለው ወይም በያዘው መሬት አነስተኛነት ምክንያት ሌላ መሬት እየተከራየ የሚያርስ ልጅ ወይም የልጅ ልጅ ወይም ሌላ የቤተሰቡ አባል፡፡

ለ. ስጦታ ተቀባዩ ስጦታው ከመደረጉ በፊት ለነበሩ 3 ተከታታይ ዓመታት የስጦታ

- አድራጊውን መሬት እያረሰ ስጦታ አድራጊውን ሲጦር መቆየቱ የታወቀ ከሆነ፡፡

- የፌደራል ህግና የአምስት ክልል የህግ ማዕቀፎች የመሬት ባለ ይዞታ ተጠቃሚ የሆነ ሰው የይዞታ መሬቱን በስጦታ የሚሰጥበት ዝርዝር ሥርአት የሚደነገጉ አይደሉም፡፡
- ከዚህ በተጨማሪ የመሬት መጠቀም መብቱን ለዘለቄታው ወይም ለተወሰነ ጊዜ ብቻ ሊሰጥ የሚችል መሆኑን ወይም አለመሆኑን የመሬት የመጠቀም መብቱን በስጦታ ሲያስተላልፍ ሁኔታ ማስቀመጥ የሚችል መሆን አለመሆኑና የስጦታ ውሉን ለማፍረስ የሚችልበት ሁኔታ መኖር አለመኖሩን የሚዘረዝሩ አይደሉም፡፡

- ስለዚህ ሟች ከሞተ በኋላ ተፈፃሚ የሚሆን መሆኑን ገልፆ በመሬት የመጠቀም መብቱን በስጦታ ውል አንድ አርሶ አደር ቢሰጥ ህጋዊ ውጤት አለው ወይስ የለዉም፤ አርሶ አደሩ ከሞተ በኋላ ተፈፃሚ የሚሆን ስጦታ ቢሰጥ የፍትሐብሔር ህጉ ስለኑዛዜ የደነገጋቸው ድንጋጌዎች ለጉዳዩ አግባብነት አላቸው ወይስ የላቸውም የሚሉትን ጥያቄዎች የፌደራሉም ሆነ የክልሎች ህግ ማዕቀፎች አይመልሱም።
- ከዚህ በተጨማሪ ሟች በህይወት እያለ የሚደረግ ስጦታ ምንም አይነት አገልግሎት ወይም ጥቅም ሰጪው ሳያገኝና ሳይፈልግ በነፃ የሚሰጠው Gratutious donation ሲሆን ሁለተኛው ሰጪ ከስጦታ ተቀባዩ በአይነት ወይም በገንዘብ ጥቅም አግኝቶ የሚያደርገው onorious donation የሚባለው ስጦታ ነው። ሦስተኛው ለአገልግሎት የሚከፈል renumrative donation ነዉ።
- በፍ/ር ህጉ ስጦታ ሰጭው ከስጦታ ተቀባይ ችሮታ ለማድረግ በማሰብ ከንብረቶቹ አንዱን የሚለቅበት ወይም ግዴታ የሚገባበት ውል ማለት እንደሆነ በፍ/ር/ሕ/ቁ 2427 ትርጉም ተሰጥቶታል።
- የአማራና የቤንሻንጉል ጉምዝ ክልል ህግ አንድ ሰው ለስጦታ ሰጭው ለሶስት አመት በተከታታይ የእርሻ ወይም ሌላሥራ እየሰራ ከጦረው የመሬቱ ባለይዞታ በመሬት የመጠቀም መብቱን በስጦታ ሊያስተላልፍለት የሚችል መሆኑን ይደነግጋል።

- ይህም ስጦታ በፍ/ር ህጉ ከተሰጠው ትርጓሜ ሰፋ ባለሀሳብ renumrative donation-ን የሚፈቅድ መሆኑን እንመለከታለን፡፡
- ስለሆነም በሌሎቹ ክልሎች በመሬት የመጠቀም መብት በስጦታ የሚተላለፈው ከላይ ከገለፅናቸው ከሶስቱ ስጦታ አይነቶች አንደኛውን በመከተል ነው ወይስ የፍትሐብሔር ህጉ ዕውቅና የተሰጠውን Gratutious donation ብቻ በመጠቀም ነው? ሰጭው በመሬት የመጠቀም መብቱን ሁኔታ ባለበት ስጦታ ሊያስተላልፍ ይችላል ወይስ አይችልም? ሰጭው በመሬት የመጠቀም መብቱን በስጦታ ካስተላለፈ በኋላ ውሉ የሚፈርስባቸው ምክንያቶች አሉ?
- የሚሉት ነጥቦች በገጠር መሬት አስተዳድርና አጠቃቀም ህግ ማዕቀፎች በግልፅና በዝርዝር የተደነገጉ አይደለም፡፡ በመሆኑም የገጠር መሬት ባለ ይዞታነትንና የመጠቀም መብትን በስጦታ ለማስተላለፍ የሚቻልበትን ዝርዝር ሥርዓት መደንገግና በዚህ ረገድ ያሉ ችግሮችን በማጥናት ችግሮችን መፍታት በሚቻልበት አግባብ የህግ ማዕቀፎቹን ማሻሻልን ይጠይቃል፡፡

ኪራይ

- የገጠር መሬት ባለይዞታ የመጠቀም መብቱን በኪራይ ማስተላለፍን በተመለከተ በክልሎች የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕጎች መካከል በአብዛኛው ተመሳሳይነት ቢኖርም መሬት
- በኪራይ ሊሰጥበት የሚችለውን ከፍተኛ ዘመንና ሊከራይ የሚችለውን መሬት መጠን በተመለከተ ግን ሰፊ ልዩነት አለ፡፡
- በመሬት የመጠቀም መብትን የማከራየት መብት በሕግ መጠበቅ የሚገባው የተከራዮችን መብት ለመጠበቅ ብቻ ተብሎ ሳይሆን የመሬት ባለይዞታዎች ያላቸው የመጠቀም መብት አካል ስለሆነ ነው፡፡
- በኦሮሚያና በትግራይ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕጎች መሠረት ማከራየት

የሚቻለው አንድ ሰው ካለው የይዞታ መሬት ከግማሽ ያልበለጠውን ብቻ ነው፡፡

የሚከራየውን የይዞታ መሬት መጠን በአከራዩ በመወሰን ፋንታ በመሬት አስተዳደር ሕጉ የተወሰነ ነው፡፡

- የደቡብ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕግ ደግሞ መሬትን ማከራየት የሚቻለው ባለይዞታውን በማያፈናቅል መልኩ መሆን ይኖርበታል በማለት ባለይዞታው ያለውን የማከራየት መብት በተዘዋዋሪ ሁኔታ የይዞታ መብትን በሙሉ ማከራየት እንደማይቻል በመደንገግ ገደብን ያስቀምጣል፡፡

- የአማራ ክልል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕግ የገጠር መሬት ባለይዞታ የሆነ ማንኛውም ሰው የመጠቀም መብቱን ለማንኛውም ሰው በኪራይ ማስተላለፍ ይችላል በማለት የደነገገ በመሆኑ በኪራይ ሊሰጥ የሚችለው የመሬት መጠን ላይ ገደብ አለማድረጉን እንገነዘባለን፡፡
- ይህም ማለት በዚህ ሕግ መሠረት አንድ የገጠር መሬት ባለይዞታ ቢፈልግ በከፊል አለዚያም በሙሉ መሬቱን ሊያከራይ ይችላል ማለት ነው፡፡
- በዚህም ምክንያት ሕጉ ባለይዞታው መሬቱን ሊያከራይ ሲፈልግ ምን ያህል የመሬት መጠን ማከራየት እንዳለበት ራሱ እንዲወስን መብቱን ጠብቆለታል ማለት ነው
- **ከዚህ ጋር ተያይዞም አርሶ አደሮች መሬት በማከራየት መብታቸው ውስጥ** ከይዞታቸው ሊያከራዩ የሚችሉት የመሬት መጠን፣ የኪራይ ውልና አይነት፣ የኪራይ ዘመን፣ የለምነት ደረጃ እና ዝርዝር መብትና ግዴታዎችን እንዲሁም ሌሎች ተዛማጅነት ያላቸው ጉዳዮች መካተታቸውን በሚመለከተው አካል መረጋገጥ አለበት፤ ዝርዝር አፈጻጸሙ በሚወጣው ደንብ እንደሚወሰን ይደነግጋል፡፡

- ከላይ ከጠቀስናቸው የክልል ሕጎች ውስጥ የተጣሉትን ገደቦች በተመለከተ ሁለት አይነት አመለካከቶች አሉ።
- አንደኛው የገጠር መሬት መብትን በተመለከተ በኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት በባለይዞታዎች ላይ የተቀመጠው ክልከላ በመሸጥ ወይም በመለዋወጥ ማስተላለፍ ብቻ ቢሆንም ባለይዞታው በሚያከራየው የመሬት መጠን ላይ የክልል ሕጎች ሊለያዩ የቻሉበት ምክንያት
- የፌዴራሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ አንቀጽ 8(1) አርሶ አደሮች "እነሱን በማያፈነቅል መልኩ" የይዞታ መሬታቸውን ማከራየት ይችላሉ በሚለው ድንጋጌ መሰረት አንድ የመሬት ባለይዞታ መሬቱን በሙሉ ማከራየት አይችልም የሚል መልዕክት ያዘለ በመሆኑ ነው።
- በመሆኑም አንድ ሰው መሬቱን በሚያከራበት ጊዜ የሚከራየው የመጠቀም መብቱ ብቻ በመሆኑ የይዞታ መብቱ የሚቀረው ከእርሱ ጋር ቢሆንም መሬቱን ሙሉ ለሙሉ ለረጅም አመታት ከአከራየ በተዘዋዋሪ መልኩ ከይዞታ መፈናቀል ሊያስከተል ይችላል የሚል ነው

- ሁለተኛው ሀሳብ ደግሞ አንድ የመሬት ባለይዞታ መሬቱን የሚያከራየው ለፈለገው ሰው ነው፡፡
- ማከራየት ሽያጭ ወይም ልውውጥ ባለመሆኑ ደግሞ አንድ ሰው የይዞታ መብቱን እንደጠበቀ መሬቱን በሙሉ ቢያከራይ ከሕጉ ጋር የሚቃረንበት ሁኔታ ስለሌለ በኪራይ የሚሠጠው መሬት መጠን መወሰን ያለበት በአከራዩ በራሱ እንጅ በክልል የመሬት አስተዳደር ሕግ መሆን የለበትም፡፡
- በገጠር መሬት የመጠቀም መብት ላይ የሚከራየውን መሬት መጠን በተመለከተ ገደብ የተደረገው ባለይዞታዎች ከመሬታቸው እንዳይፈናቀሉ ለማድረግ ነው የሚባል ቢሆን እንኳን ከመሬት መፈናቀል የሚከተለው ይዞታ ሲተላለፍ እንጅ የመጠቀም መብት ለተወሰነ ጊዜ በኪራይ ሲሰጥ አይደለም፡፡
- ምክንያቱም መፈናቀል ማለት የይዞታ መብትን ማጣት ማለት እንጅ የመጠቀም መብትን ለተወሰነ ጊዜ ማቋረጥ ማለት ባለመሆኑ ነው፡፡
- ስለዚህም የገጠር መሬት ይዞታን በሙሉ ማከራየት እንደማይቻል በሕግ በመደንገግ በባለይዞታዎች የማከራየት መብት ላይ ገደብ ማድረጉ በቂ ምክንያት ያለው ሆኖ አይታይም የሚል ነው፡፡

- የመሬት መከራየት መሠረቱ የአከራይና የተከራይ ስምምነት ቢሆንም የኪራይ ስምምነቱን ከፍተኛ የኪራይ ዘመን በሕግ መወሰኑ ከኪራይ ዘላለማዊ አለመሆንና ከውልም በጊዜ የተወሰነ መሆን ምክንያት የሚመነጭ ከመሆኑም በላይ ከውል ጋር በተያያዘ የሚያጋጥሙ ችግሮችን ለመፍታትም አስፈላጊ ነው። እንዲሁም በኪራይ ሰበብ መሬት እንዳይሸጥ ይከለክላል።
- ስለሆነም የመሬት የኪራይ ከፍተኛ ዘመንን በሕግ መወሰኑ የንብረት መብትን እንደሚያጠብ ተደርጎ ሊወሰድ የሚችል አይደለም።
- የገጠር መሬት የሚከራይበት ከፍተኛ ዘመን በክልሎች ሕግ እንደሚወሰን በተደነገገው መሠረት በትግራይ፣ በኦሮሚያ፣ በደቡብ፣ በአማራ ብሔራዊ ክልሎች እንደ ቅደም ተከተላቸው ዓመት፣ 15 ዓመት፣ 10 ዓመት፣ 25 ዓመት ነው።
- የቤንሻንጉል ጉምዝ ግን ከላይ እንደተመለከትነው የኪራይ ዘመን በደንብ እንደሚወሰን ተመልክቷል።
- ከፍተኛው የኪራይ ዘመን ሊለያይ የቻለበት ምክንያት የመሬት አስተዳደሩ በክልሎች ልዩ ሁኔታ ላይ ተመስርቶ የሚተገበር ስለሆነ አንድ አይነት እንዲሆን አይጠበቅም።
- ይሁን እንጅ ይህ ከፍተኛ የመሬት ኪራይ ውል ዘመን ከአማራ ክልል በስተቀር በሌሎች ያለው ተፈፃሚነት መሬቱ ለአልሚ
- ባለሃብት በሚከራይበት ጊዜ ብቻ ሲሆን መሬቱ ልማዳዊ የአስተራረስ ዘዴን ለሚጠቀም አርሶ አደር በሚከራይበት ጊዜ ተፈፃሚ የሚሆነው ከፍተኛ የውል ዘመን ግን ከላይ ከተጠቀሰው እጅግ ያነሰ ነው።
- የአማራ ክልል የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕግ 25 ዓመት ከፍተኛ የመሬት ኪራይ ውል ዘመኑ ለማንኛውም ተከራይ በተመሳሳይ ሁኔታ ተፈፃሚነት እንደሚኖረው ደንግጓል።

- **የመጠቀም መብትን በዋስትና ማስያዝ**
- ባለይዞታው ያለው በመሬት የመጠቀም መብትን ግን በኪራይ ሊተላለፍ እንደሚችል ሁሉ በዋስትናም ሊያዝ ይችላል። ምክንያቱም የመሬት ባለይዞታው የመጠቀም መብቱን በዋስትና ያስያዘበትን ግዴታ ሳይወጣ ቢቀር ባለገንዘቡ የሚኖው መብት ከመሬቱ ከሚገኘው ምርት ገንዘቡን እስኪመለስ ድረስ ባለይዞታውን ተክቶ በመሬቱ መጠቀም ነው።
- የፌዴራሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ በገጠር መሬት የመጠቀም መብት በዋስትና መያዝ የሚችል መሆኑን በመቀበል በአንቀጽ 8(4) የገጠር መሬት በሊዝ የተከራየ ባለሀብት የመጠቀም መብቱን እንደ ዋስትና ለማስያዝ ይችላል በማለት ደንግጓል።

- **የይዞታ መሬትን ስለመለዋወጥ**
- የይዞታ መሬትን መለዋወጥ እንደሚቻል የፌዴራሉ መንግሥት ባወጣው በአዋጅ አንቀጽ 11 ላይ ተመልክቷል። በተለይ የመሬት ልውውጥ እንዲደረግ የሚበረታታው አነስተኛ ማሳዎችን ለማልማት እንዲያመች ሆኖ በአርሶ አደሮቹ ሙሉ ፈቃደኝነት ነው።

- **የመሬት ሽግሽግ**
- የመሬት ሽግሽግ በፌዴራል መንግስቱ በወጣው አዋጅ አንቀጽ 9 መሠረት ሊካሄድ የሚችልባቸው ሁኔታዎች ተዘርዝረዋል፡፡ እነርሱም፡-፡-
- ሀ. የመሬት ባለይዞታዎቹ በሕይዎት የሌሉና ወራሾች የሌላቸው ከሆኑ ወይም ባለይዞታዎች በሰፈራ ወይም በፍላጐታቸው በክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር ህግ ከተወሰነው ጊዜ በላይ ከአካባቢው ለቅቀው የቆዩ ከሆነ በአካባቢው ለሚኖሩት መሬት አልባ ለሆኑ ወይም መሬት ላነሳቸው አርሶ አደሮች በሽግሽግ እንዲሰጥ ይደረጋል፡፡
- ለ. የመስኖ መሬትን በአግባቡ በፍትሃዊነት ለመጠቀም ሽግሽግ ሊካሄድ ይችላል፡፡
- ሐ. በአርሶ አደሮች ፍላጐትና ውሳኔ መሠረት አማራጭ የሌለው ሆኖ ሲገኝ የመሬት ሽግሽጉ ከአነስተኛ የይዞታ መጠን በታች በማይሆን የተፈጥሮ ሀብት መመናመንን በማያስከትል መልኩ ሊፈጸም ይችላል፡፡
- መ. የገጠር መሬት ይዞታቸውን ለመስኖ አውታር ግንባታ ሲባል ለሚያጡ አርሶ አደሮች
- በአካባቢው ከሚዘረጋው የመስኖ ልማት ፍትሃዊ በሆነ መንገድ ተጠቃሚ እንዲሆኑ የመሬት ሽግሽግ ይደረጋል፡፡

- በደቡብ ክልል አዋጅ አንቀጽ 9 ላይ የመሬት ሽግሽግ የተካተተ ሲሆን የፌዴራል መንግስቱ የመሬት ሽግሽግን አስመልክቶ ካስቀመጠው ድንጋጌ ጋር ተመሳሳይ ሲሆን ለግብርና ሥራ ሊውሉ የሚችሉ በግል ያልተያዙ የወልና የመንግስት መሬቶች በአካባቢው ለሚገኙ መሬት አልባ ወጣቶችና መሬት ላነሳቸው አርሶ አደሮች ሽግሽግ ሊደረግ መቻሉ ነው።

- **የገጠር መሬት ባለይዞታነት ማረጋገጫ እና ማስተላለፊያ ፎርማሊቲ**
- በአዋጅ ቁጥር 456/97 አንቀጽ 6(3) መሠረት ማንኛውም የገጠር መሬት ባለይዞታ አግባብ ባለው ባለስልጣን የሚዘጋጅና የመሬቱን ይዞታ ስፋት፣ አጠቃቀምና ሽፋን፣ የለምነት ደረጃና አዋሳኞቹን እንዲሁም ሀላፊነትና ግዴታን የያዘ የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር እንደሚኖረው ይደነግጋል። መሬቱ የባልና ሚስት የጋራ ከሆነ ወይም በሌሎች በጋራ የተያዘ ከሆነ የይዞታ
- ማረጋገጫ ደብተሩ በሁሉም የጋራ ባለይዞታ ስም መዘጋጀት እንዳለበት የዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ይደነግጋል።

- በግል፣ በውል፣ በመንግስትና መንግስታዊ ባልሆኑ ድርጅቶች ይዞታዎች ሥር ያሉ የገጠር መሬቶች እንደሁኔታው ባህላዊና ዘመናዊ መሳሪያዎችን በመጠቀም የመሬት ስፋታቸውን በመለካት እንዲሁም የመሬት አጠቃቀማቸውና የለምነት ደረጃቸው በክልልና በየደረጃው በተቋቋሙ የመረጃ ማዕከላት እንዲመዘገቡ እንደሚደረግ በግልጽ ተደንግጓል።

- የገጠር መሬት ባለይዞታ ለመሆንም ሆነ ተጠቃሚ ለመሆን (ከአንዱ ወደ አንዱ ሲተላለፍም) መመዝገብ ያለባቸው መሆኑን ነው። ለምሳሌ የዚሁ አዋጅ አንቀጽ 8(2) የገጠር መሬት ኪራይ ውል አግባብ ባለው አካል ጸድቆ መመዝገብ ያለበት መሆኑን ይገልፃል።

- በደቡብ ክልል አዋጅ አንቀጽ 8(2) የገጠር መሬት ኪራይ እስከ 2 ዓመት ከተደረገ በቀበሌው አስ/ጽ/ቤት ከ2 ዓመት በላይ ከሆነ ደግሞ ውል ለመመዝገብ ስልጣን በተሰጠው አካል እንደሚመዘገቡ ይደነግጋል፡፡ የይዞታ መለዋወጥ በሚኖርበት ጊዜ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር ይዘጋጃል፤ አንቀጽ 6(9)፡፡ በሊዝ ወይም በኪራይ የሚያዝ የገጠር መሬት አግባብ ባለው አካል መመዝገብ ያለበት መሆኑን አንቀጽ 6(11) ይደነግጋል፡፡

ምዕራፍ ሶስት

የገጠር መሬትን በመጠቀምና በማስተዳደር ረገድ ስለተጣሉ ግዴታዎችና ኃላፊነቶች

የገጠር መሬት ባለይዞታዎች ግዴታዎች

- በኢፌዴሪ መንግስት የወጣውን አዋጅ ቁጥር 456/97ን ጨምሮ በአምስቱ ብሔራዊ ክልሎች በወጡ የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች ውስጥ የገጠር መሬት ባለይዞታዎች ግዴታዎች ተደንግገዋል፡፡
- እነርሱም ጠቅለል ባለ መልኩ እንደሚከተለው ይቀርባሉ፡፡

1. በይዞታው ስር ያለውን ወይም በኪራይ የተሰጠውን መሬት የመንከባከብና አካባቢን የመጠበቅ ግዴታ፡- የገጠር መሬትን በይዞታ ያገኘ ወይም የመጠቀም መብት ያለው አርሶ አደር በይዞታ ወይም በኪራይ የተሰጠውን መሬት በአግባቡ የመንከባከብና አስቀድሞ በተዘጋጀ የመሬት አጠቃቀም ዕቅድ የመጠቀም ግዴታ እንዳለበት እንረዳለን፡፡

- ይህ ግዴታ የሚከተሉትን ነጥቦች ያካትታል፡፡
- በአካባቢው ባህል በተለመደው መሠረት መሬቱን ማረስና ስለዘመናዊ የመሬት አጠቃቀም ዘዴ በሚሠጠው የባለሙያ ምክር አገልግሎት መጠቀም፣ የአፈርና የውሃ ጥበቃ ስራን ማከናወን፣ በሰብሉም ሆነ በአካባቢው ላይ ጉዳት የማያደርሱ ዛፎችን ፈቃድ ሳያገኙ ከመቁረጥ መቆጠብ፣
- 2. በመሬቱ አካባቢ ዛፎችን መትከልና በተገቢው ሁኔታ ተንከባክቦ የማሳደግ ግዴታ፡-
- በሰብሉ ወይም በመሬቱ እንዲሁም በአጎራባች ማሳዎች ላይ ጉዳት የማያደርሱ ዛፎችን በመሬቱ አካባቢ የመትከልና ተንከባክቦ የማሳደግ ግዴታን ያካትታል፡፡

- 3. በመሬቱ አካባቢ የሚገኙ የዱር እንስሳትና አዕዋፎች እንዳይጎዱ ተገቢውን ጥንቃቄ የማድረግ ግዴታ፡- በሰውም ሆነ በንብረት ላይ ጉዳት በማያደርሱና በአካባቢው ተጠልለው በሚኖሩ የዱር እንስሳት ላይ ሆነ ብሎ ጥቃት አለመፈፀም፣ ጉዳት ያደርሳሉ ተብለው በሚገመቱት ላይ ደግሞ ይህንኑ ለመከላከል የሚያስችል እርምጃ ከመውሰድ በፊት አግባብ ካለው አካል ፈቃድ የመጠየቅ ግዴታንም ያካትታል፡፡
- 4. የመሬት ተዳፋትነታቸው ከ30% - 60% የሆኑ መሬቶችን ለዓመታዊ ሰብሎች ልማት ለማዋል ይቻል ዘንድ ጠረጴዛም እርከን ወይም ሌሎች ተስማሚ የአፈር ጥበቃ ስራዎችን የማከናወን፤ እንዲሁም ተዳፋትነታቸው 60% እና ከዚያ በላይ የሆኑ መሬቶችን ለደን፣ ለቋሚ ተክሎችና ለእንስሳት መኖ ልማት ወይም የመሳሰሉት ተግባራት ካልሆነ በስተቀር ለእርሻም ሆነ ለልቅ ግጦሽ እንዲውል ያለማድረግ ግዴታ፣

- 5. ተገቢ ባልሆነ አስተራረስ ሳቢያ ምንጮች እንዳይደርቁ ጥንቃቄን የማድረግ ግዴታ፣
- 6. ወሰናቸው የተከለለ መሬቶችን ድንበር ያለመጋፋትና ተለይተው የሚታወቁ መንገዶችን ያለመዘጋት ግዴታ።።

ይህ ግዴታ፡-

- ከአጎራባች ይዞታዎች ጋር የሚጋሩትን ድንበር ያለማፍረስ፣
- የወል መሬቶችን ወሰን ያለመጋፋት፣
- አግባብ ባለው አካል የተከለሉ መንገዶችን ያለመዝጋት፣
- ለራሱ፣ ለቤተሰቡም ሆነ ለሌሎች ባለይዞታዎች አጠቃቀም ይረዳ ዘንድ
- እንደ አስፈላጊነቱ በመሬቱ ዳር ወይም ውስጥ በቂና ስፋት ያለው የመተላለፊያ መንገድ
- የመፍቀድ፣
- በሌሎች ባለይዞታዎች ወሰን ውስጥ ሲያልፍ ንብረታቸው እንዳይጎዳ ጥንቃቄን
- የማድረግ ግዴታዎችን ያካትታል።

- 7. አግባብ ባለው አካል መሬቱ እንዲለካ ወይም የቅየሳ ስራ እንዲካሄድበት ሲጠየቅ በቅርብ የመተባበር እና መሬቱን በመሬት አጠቃቀም ዕቅድ መሠረት እንዲጠቀም አግባብ ባለው አካል በጽሑፍ ሲጠየቅ ተግባራዊ የማድረግ ግዴታ፡፡
- 8. የገጠር መሬት ባለይዞታ ከሆነ የገጠር መሬት ባለይዞታነት ማረጋገጫ ደብተር በሚሰጥበት ጊዜ ይህንኑ የማውጣትና የመያዝ፤ የመሬቱ ባለይዞታነት መብቱን በሚያጣበት ጊዜ የተሠጠውን የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር አግባብ ላለው አካል የመመለስ ግዴታ፡፡

- 9. መሬቱ በወንዝ ዳር ወይም ገደላማ በሆነ አካባቢ የሚገኝ ማንኛውም ባለይዞታ ከወንዙ ወይም ከገደሉ አርቆ የማረስና ያልታረሰውን የወንዙን ዳር አካባቢ በይዞታው ስር አድርጎ እየተካ የሚጠቀምበት ዛፍ የማልማት እና በመሬቱ ላይ ያለማውን ሰብል በአካባቢው ከፍተኛ ጉዳት ከሚያደርሱ አረሞችና ፀረ-ሰብል ተባዩች የመጠበቅ ግዴታ
- 10. የመስኖ ቦዮችንና ሌሎች የመሠረተ ልማት አውታሮች በሚዘረጉበት ወቅት በባለይዞታው መሬት ላይ የሚያልፍ ከሆነ ይህንኑ የመቀበል ግዴታ።
- 11. በመሬቱ ላይ የእሳት ቃጠሎ እንዳይነሳ ተገቢ ሆኖ የተገኘውን የጥንቃቄ እርምጃ የመውሰድ ግዴታ።

- 12. በመልክዓ ምድራዊ አቀማመጥ ምክንያት ከላይኛው አካባቢ በመነሳት የተፈጥሮ አቅጣጫውን ተከትሎ የሚፈሰውን ውሃ በመቀበል ወደ ታች እንዲያልፍ የማድረግ እንዲሁም ውሃው ወደታች በሚፈስበት ጊዜ አላግባብ የውሃውን የተፈጥሮ ፍሰት አቅጣጫ በመቀየር የታችኛው መሬት የውሃ ጫና እንዲያርፍበት ያለማድረግ ግዴታ እና ሌሎች የመሳሰሉት ግዴታዎች፥
- **ግዴታን አለመፈፀም በባለይዞታው ላይ ስለሚያስከትለው ኃላፊነት**
- የኢፌዴሪ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅን ጨምሮ በአምስቱ ክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች የተደነገጉትንና ከዚህ በላይ የተመለከትናቸውን ግዴታዎች ያልተወጣ ማንኛውም የገጠር መሬት ባለይዞታ ወይም በገጠር መሬት ላይ የመጠቀም መብት ያለው አካል እንደአስፈላጊነቱ የሚከተሉት ኃላፊነቶች አሉበት።

1. አስተዳደራዊ እርምጃ (Administrative Responsibility)

- ከላይ በዝርዝር የተመለከትናቸውን ግዴታዎች ያልተወጣ ማንኛውም የገጠር መሬት ባለይዞታ በመጀመሪያ ደረጃ እንደቅደም ተከተሉ የቃል ወይም የፅሑፍ ማስጠንቀቂያ ይሰጠዋል። ይህ በአማራ እና በቤንሻንጉል ጉምዝ ክልል ብቻ የተደነገገ ተጠያቂነት ነው። በተሰጠው ማስጠንቀቂያ መሠረት ስህተቱን ሊያርም ያልቻለ እንደሆነ
- ከተሰጠው የቃልና የጽሑፍ ማስጠንቀቂያ በተጨማሪ ለመጀመሪያ ጊዜ ባለይዞታው በራሱ ድክመት መሬቱን ባለመንከባከቡ ምክንያት በመሬቱ ላይ ጉዳት ከደረሰ የመጠቀም መብቱን መሬቱን ለመንከባከብ ግዴታ ለሚገባ ሌላ ሰው ለተወሰነ ጊዜ በኪራይ እንዲሰጥ አስተዳደራዊ ውሳኔ ይሰጣል። ከዚህ በላይ የተቀመጠው አስተዳደራዊ እርምጃ ተፈፃሚ ከሆነ በኋላ ጥፋቱ በተመሳሳይ ሁኔታ ከተደገመ በመሬት የመጠቀም መብቱን ለተወሰነ ጊዜ ከማገድ ጀምሮ ካሳ ተከፍሎት መሬቱን እንዲለቅ እስከ መገደድ የሚደርስ እርምጃ ይወሰዳል።

- **2. የፍትሐብሔር ተጠያቂነት (civil responsibility)**
- ማንኛውም የመሬት ባለይዞታ ከላይ የተመለከትናቸውን የገጠር መሬት ባለይዞታ ግዴታዎች ያልተወጣና አስተዳደራዊ እርምጃ ተወስዶበት ራሱን ካላስተካከለ ከአስተዳደራዊ እርምጃ በተጨማሪ በመሬቱ ላይ ለደረሰው ጉዳት በፍትሐብሔር ሕግ መሠረት ካሣ እንዲከፍል ይደረጋል። (በአማራ እና በቤንሻንጉል ጉምዝ ክልል ብቻ የተደነገገ ተጠያቂነት)።
- 3. **የወንጀል ኃላፊነት (Criminal responsibility)**
- ከአስተዳደራዊ እና ፍትሐብሔራዊ ኃላፊነት በተጨማሪ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕግን የጣሰ ወይም አፈፃፀሙን ያሰናከለ ማንኛውም ሰው አግባብ ባለው የወንጀል ህግ ድንጋጌ ተጠያቂ ይሆናል።

የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ባለስልጣን ግዴታዎች እና ኃላፊነቶች

- የኢፌዴሪ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ እንዲሁም የአምስቱን ክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች በተመለከተ በእየክልሎቹ ጠቅለል ባለ መልኩ በባለስልጣን መስሪያ ቤቱ የተጣለበትን ግዴታዎች እና ኃላፊነቶች እንደሚከተለው እንመለከታለን፡፡
- **የገጠር መሬትን መለካት**
- የገጠር መሬትን መለካት የሚከተሉትን አበይት ተግባራት ማከናወንን ይጠይቃል፡፡ ልኬት ከሚካሄድበት መሬት አንፃር መሬትን የመለካት ስራው በማናቸውም መንገድ ለተጠቃሚዎች በይዞታነት የተሰጠ፣ በአንድ አካባቢ ማህበረሰብ አማካኝነት በወል መጠቀሚያነት የተያዘ ወይም ለደን ልማት ወይም ለሌሎች መሰል ተግባራት የተከለለ የትኛውም የገጠር መሬት ላይ ይሆናል፤

- ልኬታው ከሚካሄድበት መሳሪያ አንፃር እንደየአካባቢው ነባራዊ ሁኔታ
- በባህላዊ መንገድ ወይም ዘመናዊ መሳሪያን በመጠቀም መለካት፤
- የመለካት ስራ ለተከናወነበት መሬት ካርታን ማዘጋጀት፤
- እያንዳንዱ መሬቱን በግልጽ ለመረዳት የሚያስችል የመሬት ልዩ ቁጥር አሰጣጥ ስርዓትን መዘርጋት እና ስራ ላይ ማዋል፤
- የእያንዳንዱን መሬት ድንበር (ወሰን) የሚያሳይ ምልክት በመሬቱ ላይ ማድረግ፤
- ማናቸውም መሬት በሚለካበት ጊዜ በተቻለ መጠን የሚለካው መሬት አዋሳኝ ባለይዞታዎች ወይም ተጠቃሚዎች በስፍራው እንዲገኙና ድንበራቸውን በስምምነት እንዲወስኑ ጥሪ ማድረግ፤
- የመሬት ቅየሳ ተግባርን የባለይዞታዎችን ማሳዎች በመነሻነት በመጠቀም ማካሄድ፤
- በመሬቱ አለካክና በድንበሩ አከላለል ረገድ ቅሬታ የተሰማቸው ባለይዞታዎች ቅሬታ የሚያቀርቡበት ስርዓትን መዘርጋት፤

- መሬቱ ከተለካ በኋላ በልዩ ልዩ ምክንያት መጠኑ ከተለወጠ እንደገና መለካትና አዲስ ካርታን ማዘጋጀት፤ በልኬታው ተግባር ሕጋዊ ፈቃድ ያላቸውን የግል የቅየሳ ድርጅቶች በመሬት ቅየሳ ስራው እንዲሳተፉ ማድረግ ወዘተ በባለስልጣኑ የተለካ ማናቸውንም መሬት በገጠር መሬት መመዝገቢያ መዝገብ ውስጥ መመዝገብ። ይህ ምዝገባም፡-
  - የመሬቱን ባለ ይዞታ ሙሉ ስም
  - ይዞታው የተገኘበትን ሁኔታ
  - የመሬቱን አዋሳኞች
  - የለምነቱን ደረጃ
  - መሬቱ የሚውልበትን አገልግሎትና ባለይዞታው ያሉበትን ግዴታዎች የሚገልጽ መረጃን ባካተተ መልኩ ይካሄዳል
  - የመሬት መመዝገቢያ መዝገቡም መሬቱ በሚገኝበት ቀበሌ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ኮሚቴ ጽ/ቤት እና የባለስልጣኑ የወረዳ ተጠሪ ጽ/ቤት ውስጥ እንዲቀመጥ ማድረግ

- መዝገቡን በአንድ መሬት ላይ ህጋዊ መብት ወይም ጥቅም እንዳላቸው ማስረዳት የሚችሉ ሰዎች ጥያቄ ሲያቀርቡ የሚያዩበትን ስርዓት መዘርጋት ወዘተ…

3. ለእያንዳንዱ ባለይዞታ የባለይዞታውን በሕግ የተደነገጉ ዋና ዋና መብቶችና ግዴታዎች የሚያመላክት የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር ማዘጋጀት፤ መሬቱ የባልና የሚስት በአንድነት ወይም ሌሎች ሰዎች በጋራ የያዙት መሆኑ የታወቀ እንደሆነ ደብተሩን በሁሉም ስም ማዘጋጀት። ይህ የገጠር መሬት የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር በሚዘጋጅበት ጊዜም የሚከተሉትን ዝርዝር ነገሮች ማካተት ይኖርበታል፡-

- የመሬቱን ባለይዞታ (ዎች) ሙሉ ስም፣ የመኖሪያ አድራሻ እና ጉርድ ፎቶ ግራፍ
- የባለይዞታ (ዎች) ዋና ዋና መብቶችና ግዴታዎች
- የመሬቱን መለያ ቁጥርና የይዞታው ስፋት
- የደብተሩን ተራ ቁጥር
- መሬቱ የሚሰጠውን የአገልግሎት ዓይነት
- መሬቱ የሚገኝበት የለምነት ደረጃ
- ደብተሩ የተሰጠበት ቀን፣ ወርና ዓመተ ምህረት

- ሰነዱን ያዘጋጀው ሠራተኛና ያረጋገጠው ኃላፊ ሙሉ ስም እንዲሁም ፊርማና ማህተም
- የመሬቱን አዋሳኞች
- መሬቱ የሚገኝበትን ቀበሌ እና ልዩ ጎጥ
- 4. አግባብ ያላቸውን አካላት በማስተባበርና አስፈላጊውን የሙያ ድጋፍ በመስጠት የየክልሉን የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሕጎች የማስፈፀም ኃላፊነት፣
- 5. የወረዳና የቀበሌ አስተዳደር መ/ቤቶች ድንበራቸው በግልጽ እንዲካለል በማድረግ ረገድ ኃላፊነታቸውን እንዲወጡ አስፈላጊውን እገዛ የማድረግ፣

- 7. የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀምን የሚመለከቱ መረጃዎችን በአግባቡ የመያዝና የመጠበቅ፣
- 8. የመሬት ባለይዞታዎችና ተጠቃሚዎች በህግ የተጣለባቸውን ግዴታ እየተወጡ ስለመሆናቸው የመከታተል፤ ግዴታዎችን ባልተወጡት ላይ አስተዳደራዊ እርምጃዎችን የመውሰድ፣
- 9. መሬት በሚመዘገብበት ወቅት በመዝጋቢው ስህተት በማንኛውም ሰው ላይ ጉዳት የደረሰ እንደሆነ ስህተቱ የሚመለከተው የመንግስት አካል በፍትሐብሔር ኃላፊነት ተጠያቂ የመሆን ኃላፊነት፣
- 10. በየክልሎቹ ም/ቤቶች ያወጧቸውን አዋጆችና ደንቦች በተሟላ ሁኔታ ለማስፈፀም የሚያስፈልጉ መመሪያዎችን የማውጣት፣
- 11. ቢሮዎችንና በየደረጃው የተቋቋሙ መዋቅሮችን በሰው ኃይል እና በቁሳቁስ የማደራጀት እና ሌሎች ኃላፊነቶችን ያጠቃልላል።

ከግዴታዎች እና ኃላፊነቶች ጋር ተያይዞ የሚስተዋሉ ችግሮች

- በአንድ መሬት ላይ ሁለትና ከዚያ በላይ ደብተር የመስጠት ችግር፣
- የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሲሰጥም አዋሳኞችን በአግባቡ አለመግለጽ፣ አጠራጣሪ ሁኔታ ሲኖር ቦታው ድረስ ሄዶ አለማየት፤ በይዞታ ላይ የተጠቀሰው አዋሳኝ በእርግጥ በተጨባጭ ከመሬቱ ላይ ከሚገኘው ጋር ያለመጣጣም ችግር፣
- የመሬት ልኬታው የመሬቱን መጠን በትክክል አለማስቀመጥ፤
- የተለያዩ ሃላፊዎች በተቀየሩ ቁጥር የተሰጡ ማስረጃዎች የመቀየር ችግር፤
- የመሬት ድልድል በተካሄደበት ወቅት መሬቱ የተመዘገበበት የገጠር መሬት መመዝገቢያ መዝገብ መጥፋት እና ሌሎች የመሳሰሉት ችግሮች ይገኛሉ፡፡
- ስለዚህ እንዚህን እና ሌሎች ያልተጠቀሱ ችግሮችን ለማስወገድ ምን መደረግ አለበት የሚለውን ሰልጣኞች በየስልጠና ማዕከላቸው እንደየክልላቸው ነባራዊ ሁኔታ በሰፊው ሊወያዩበት እና የመፍትሔ ሀሳቦችን ሊያፈላልጉ ይገባል፡፡

ምዕራፍ አራት

የገጠር መሬት ይዞታን ለሕዝብ አገልግሎት ስለማስለቀቅና ስለካሳ አከፋፈል

- የኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት የገጠር መሬት ባለይዞታነትን በማስመልከት ቀደም ሲል በዚህ ጽሁፍ እንደተመለከትነው በአንቀጽ 40 እና 89(5) ላይ ዜጎች በገጠር መሬት አጠቃቀም ላይ ስለሚኖራቸው መብቶችና ግዴታዎች እንዲሁም አስተዳደሩን በማስመልከት የገጠር መሬት የባለቤትነት መብት የሕዝብና የመንግስት መሆኑን አስቀምጧል፡፡
- አሁን ከያዝነው ርዕሰ ጉዳይ አንፃር በዚሁ ሕገ-መንግስት አንቀጽ 40(8) ላይ "የግል ንብረት ባለቤትነት መብት እንደተጠበቀ ሆኖ መንግስት ለሕዝብ ጥቅም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ተመጣጣኝ ካሣን በቅድሚያ በመክፈል የግል ንብረትን ለመውሰድ ይችላል" በሚል ተደንግጎ እናገኛለን፡፡

- የኢፌዴሪ የገጠር መሬት አስተዳደር ሕግን ጨምሮ የአምስቱንም ብሔራዊ ክልሎች የገጠር መሬት ሕጎች ስንመለከት የገጠር መሬት ለአርሶ አደሮች በነፃ፣ ለባለሃብቶች በሊዝ የሚሰጥ ቢሆንም መሬቱ ለሕዝብ ጥቅም አስፈላጊ ሆኖ ከተገኘ መንግስት ተገቢውን ካሣ በመክፈል መውሰድ እንደሚችል ተደንግጎ እናገኛለን።
- ስለሆነም በዚህ ምዕራፍ ውስጥ የገጠር መሬት ለሕዝብ አገልግሎት በሚለቀቅበት ጊዜ የመሬቱ ባለይዞታና መንግስት ስላላቸው መብትና ስለተጣለባቸው ግዴታ፣ ስለካሣ አከፋፈል እና ካሣን አስመልክቶ የሚነሱ ክርክሮች አፈታት ስርዓትን እንመለከታለን።

የሕዝብ ጥቅም እና የካሳ ጽንሰ-ሀሳብ

- የኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት በአንቀጽ 40(8) ላይ የገጠር መሬት ባለይዞታዎች በይዞታ መሬታቸው ላይ ለሚያደርጓቸው ቋሚ ስራዎችና ማሻሻያዎች ባለቤት መሆን እንደሚችሉ ደንግጓል፡፡
- በመሆኑም መሬቱ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሚወሰድበት ወቅት በመሬቱ ላይ ለሚገኘው ንብረት ተገቢው ካሣ መከፈል እንዳለበትም ሕገ-መንግስቱ አስቀምጧል፡፡
- የአዋጅ ቁጥር 455/97 አንቀጽ 2(1) እና 2(5) ድንጋጌዎችን ስንመለከት በዚህ ርዕሰ ጉዳይ ተደጋግመው የሚነሱና በሕግ ባለሙያዎች ሳይቀር ልዩነት ሲፈጥሩ የሚስተዋሉትን "ካሣ እና የሕዝብ ጥቅም" የሚሉትን ነጥቦች በማያሻማ መንገድ ለአፈፃፀም ካለው ፋይዳ አንፃር ብቻ ሳይሆን አፈፃፀሙ በዜጎች መብት ላይ ከሚፈጥረው ተፅዕኖ አንፃርም ጭምር ሲመዘን የሕጉ አቀራረፅና ዓላማ መፍትሔ ሰጭነቱ እንዲታይ በሚያደርግ መልኩ ተተርጉመው እናገኛለን፡፡

- ከዚህ በመነሳትም ይኸው ሕግ “ካሣ ማለት የገጠር መሬት ይዞታውን እንዲለቅ ለሚወሰንበት ባለይዞታ በመሬቱ ላይ ለሰፈረው ንብረት በዓይነት ወይም በገንዘብ ወይም በሁለቱም የሚከፈል ክፍያ ነው በማለት ደንግጓል።”
- ከዚህ ላይ ሶስት ዓይነት የካሣ አከፋፈል ስርዓቶች እንዳሉ እንረዳለን።
- እነርሱም በዓይነት የሚከፈል የካሣ ስርዓት፣ በገንዘብ የሚከፈል የካሣ ስርዓት እና በዓይነትና በገንዘብ የሚከፈል የካሣ ስርዓት ናቸው።
- ይህ በእንዲህ እንዳለ “የሕዝብ ጥቅም ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማ መዋቅራዊ ፕላን ወይም በልማት ዕቅድ መሠረት የሕዝብ ጥቅም ብሎ የሚወስነው ነው” ሲል ደንግጓል።

- ይህ ድንጋጌም ሶስት አበይት ዓላማዎችን ይዞ እናገኛለን።
- 1. በቅድሚያ የከተማ መዋቅራዊ ፕላን ወይም የልማት ዕቅድ መኖር፣
- 2. የሕብረተሰቡ በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ ተጠቃሚ መሆንና
- 3. ማሕበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን የማጎልበት ዓላማዎች ናቸው።
- ለአዋጅ ቁጥር 455/97 ዓላማ ካሳን በሁለት ከፍሎ ማየት ይቻላል። ይኸውም በመሬቱ ላይ ለሚገኘው ንብረትና ቋሚ መሻሻል የሚከፈል ካሳ እና የመፈናቀያ ካሳ ናቸው።
- ለንብረቱ የሚከፈለው ካሳ ንብረቱን ባለበት ሁኔታ ለመተካት የሚያስችል ክፍያ ሲሆን በመሬቱ ላይ ለተደረገው ቋሚ መሻሻል የሚከፈለው ካሳ በመሬቱ ላይ የዋለውን ገንዘብ (Capital) የጉልበት ዋጋ (Labor) የሚተካ ይሆናል።

- ከዚህም ባሻገር በመሬቱ ላይ የሚገኘው ንብረት ወደ ሌላ መሬት ተዛውሮ አገልግሎት መስጠት የሚችል ንብረት ከሆነ ንብረቱን ለማንሳት ለማጓጓዝና መልሶ ለመትከል የሚያስፈልገውን ወጪ መሸፈንን ይጨምራል፡፡
- ሁለተኛው የካሳ ዓይነት የመፈናቀያ ካሳ ሲሆን የገጠር መሬትን በሚመለከት መሬቱ በቋሚነት ወይም በጊዜያዊነት ሲወሰድ ሊከፈል የሚገባው የካሳ መጠን ሲሆን በአዋጁ አንቀፅ 8(1) እና (2) ላይ ተመልክቷል፡፡
- እንዲሁም በአዋጅ ቁጥር 456/97 አንቀፅ 7(3) መሠረት የገጠር መሬት ለህዝብ ጥቅም ሲባል ባለይዞታው መሬቱን እንዲለቅ ሲደረግ በመሬቱ ላይ ላደረገው ማሻሻያና ላፈራው ንብረት ተመጣጣኝ ካሳ ይከፈለዋል ወይም በለቀቀው መሬት ምትክ በተቻለ መጠን ሌላ ተለዋጭ መሬት እንዲያገኝ ይደረጋል፡፡

- የገጠር መሬት ባለይዞታው መሬቱን እንዲለቅ የሚደረገው በፌደራል መንግስቱ ከሆነ የሚከፈለው ካሳ ተመን በፌዴራል የመሬት አስተዳደር
- ህግ ይወሰናል። ነገር ግን መሬቱን እንዲለቅ የሚደረገው በክልል መንግስት ከሆነ የካሳ ተመኑ በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደር ህግ ይወሰናል።
- የኦሮሚያ ክልል ባወጣው የገጠር መሬት አዋጅ ቁጥር 130/1999 አንቀፅ 6(11) እና (12) መሠረት የሚከፈለው ካሳ በይዞታው ላይ ለተፈራው ንብረትና ለተቋረጠበት ጥቅም (benefits lost) ሲሆን በተቻለ መጠን ተመጣጣኝ (ተመሳሳይ) የሆነ መሬት በምትክ ሊያገኝ /ሊሰጠው/ይችላል።
- ነገር ግን በምትክ ተመጣጣኝ መሬት መሰጠት ካልተቻለ ለማቋቋሚያ የሚሆን ካሳ ይከፈለዋል ።

- የደቡብ ክልል ባወጣው አዋጅ ቁጥር 110/1999 አንቀጽ 7(3) መሰረት በመሬቱ ላይ ለተደረገው
- ማሻሻያ እና ለተፈራው ንብረት ተመጣጣኝ ካሳ በቅድሚያ ይከፈላል። በተለቀቀው መሬት ምትክ ተለዋጭ መሬት እንዲያገኝ ይደረጋል። መሬቱንም እንዲለቅ የተደረገው በፌዴራል መንግስት ከሆነ የካሳው ተመን በፌዴራል ህግ ይወሰናል። ነገር ግን መሬቱን እንዲለቅ የተደረገው በክልሉ መንግስት ከሆነ የካሳው መጠን የክልሉ መንግስት በሚያወጣው ደንብ መስረት እንደሚሆን ይደነግጋል።
  የትግራይ ክልል ባወጣው አዋጅ ቁጥር 136/2000 አንቀፅ 21 መሰረት የካሳው የአከፋፈል ሁኔታ የፌዴራል መንግስት ካወጣው አዋጅ ቁጥር 456/97 አንቀጽ 7 እና 8 ጋር አንድ ዓይነት ነው።
- ነገር የካሳውን ቀመር በሚመለከት የፌዴራል መንግስቱ ካወጣው አዋጅና ደንብ በተጨማሪ በክልሉ በሚወጣ መመሪያ መሰረት የሚወሰን ይሆናል።

- የአማራ ክልል ባወጣው አዋጅ ቁጥር 133/1998 አንቀፅ 28 ለባለይዞታው ወይም ለተጠቃሚው ተገቢው ካሳ በቅድሚያ መከፈል አለበት ይላል፡፡ በሌላም በኩል የገጠር መሬት ለህዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቀቅ የሚወስነው የባለስልጣን ቢሮው፤ የወረዳ ጽ/ቤት ሲሆን መሬቱ የሚለቀቅበት
- ምክንያት ከአካባቢው ህብረተሰብ ልማት ጋር በቀጥታ የተቆራኘ ሲሆን ጉዳዩ ለቀበሌው ህዝብ ውይይት ቀርቦ የብዙሃኑን ድጋፍ ማግኘት አለበት፡፡
- የቤኒሻንጉል ጉሙዝ ክልል ባወጣው አዋጅ ቁጥር 85/2002 አንቀጽ 33 መሰረት ለባለይዞታው ወይም ለተጠቃሚው ተገቢው ካሳ በቅድሚያ መከፈል አለበት፡፡
- በሌላም በኩል የገጠር መሬት
- ለህዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቀቅ የሚወስነው የባለስልጣን ቢሮው የወረዳ ጽ/ቤት ሲሆን መሬቱ የሚለቀቅበት ምክንያት ከአካባቢው ህብረተሰብ ልማት ጋር በቀጥታ የተቆራኘ ሲሆን ጉዳዩ ለቀበሌው ህዝብ ውይይት ቀርቦ የብዙሃኑን ድጋፍ ማግኘት አለበት፡፡

- ማናቸውም የወረዳ አስተዳደር የገጠር መሬት እንዲለቀቅ ሲወስን ከባለስልጣኑ የሚያገኘውን መረጃ መሰረት በማድረግ መሬቱ የሚለቀቅበትን ጊዜና የሚከፈለውን የካሳ መጠን ገልጾ ለመሬቱ ባለይዞታ ወይም ተጠቃሚ በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት፡፡
- በካሳው መጠን ቅር የተሰኘው ወገን ጉዳዩን ለባለስልጣኑ የማቅረብና የማስመርመር መብት ይኖረዋል፡፡ የካሳው መጠንም የሚወሰነው በአዋጅ ቁጥር 455/97 መሰረት እንደሆነ ተደንግጓል፡፡

ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የገጠር መሬት ይዞታ በሚለቀቅበት ጊዜ የባለይዞታውና ባለስልጣን መ/ቤቱ ስለሚኖራቸው መብትና ግዴታ

- የባለይዞታዎች መብትና ግዴታ
- ተመጣጣኝ ካሣ በቅድሚያ የማግኘት መብት፡- ማንኛውም ባለይዞታ መሬቱንና በመሬቱ ላይ ያሰፈረውን ሀብት ለህዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቅ በሚመለከተው አካል ሲወሰንና ይህን መሠረት በማድረግ ማስጠንቀቂያ ሲደርሰው ከ90 ቀን ባላነሰና ባልበዛ ጊዜ ውስጥ ቦታውን ለሚመለከተው አካል ማስረከብ ቢኖርበትም ለንብረቱ ተመጣጣኝ ካሣ በቅድሚያ ማግኘት ይኖርበታል፡፡ (ሕገ-መንግስት አንቀጽ 40(8) እና የአዋጁ አንቀጽ 7 እና 8፡፡

- **የመሬት ባለይዞታ ካሣ የማግኘት መብት እንዳለው ሁሉ ካሣውን ተቀብሎ መሬቱን**
- **የማስረከብ ግዴታም አለበት፣ ለዚህም የአዋጁ አንቀጽ 4 "አንድ ለህዝብ ጥቅም ሲባል** ከይዞታው እንዲለቅ የተወሰነበት ሰው ካሣውን ተቀብሎ በ90 ቀናት ውስጥ መሬቱን ለወረዳው ወይም ለከተማው አስተዳደር ማስረከብ አለበት።" ሲል ደንግጓል ይህም የሚያሳየው የመብትና ግዴታን አለመነጣጠል ነው።
- **ካሣን መሠረት በማድረግ አቤቱታ የማቅረብ መብት፡- አንድ ለህዝብ ጥቅም ሲባል** ይዞታውን እንዲለቅ የሚደረግ ሰው የተወሰነው የካሣ መጠን ላይ አንሷል የሚል ከሆነ ወይም ያልተገመተ ንብረት ቀርቷል ወዘተ... በሚል ምክንያት የገማቾችን ውሳኔ በመቃወም አቤቱታውን በገጠር መሬት ነክ አቤቱታ ሰሚ አስተዳደራዊ አካል ሊያቀርብ ይችላል። ይህ ባልተደራጀበት ሁኔታ ስልጣን ወዳለው መደበኛ ፍ/ቤት ማቅረብ ይቻላል።
- ከዚህ መገንዘብ የሚቻለው ማንኛውም ዜጋ ከህግ ውጭ የንብረት መብቱን እንደማያጣና በየደረጃው ባሉ አስተዳደር አካላት በሚሰጡ ውሳኔዎች ላይ ይግባኝ በማለት ቀጥሎ ወዳለው ይግባኝ ሰሚ መደበኛ ፍ/ቤት መሄድ እንደሚችል ነው፣ (አንቀጽ 10 እና 11)።

የባለስልጣን መ/ቤቱ መብትና ግዴታ

- በገጠር ያለ አስተዳደር ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የከተማ ቦታን ወይም የገጠር መሬትን በሚያስለቅቅበት ጊዜ ለባለይዞታው ማሳወቅ፣ ካሣ መክፈልና ባለይዞታው ካሣውን ለመቀበል ፈቃደኛ ባልሆነበት ጊዜም ሒሳቡን በዝግ የባንክ ሒሳብ በማስቀመጥ የሚለቀውን ዜጋ በተቻለ መጠን እንዲቋቋም የማድረግና የሚለቀቀውን ንብረት መሠረት ያደረገ መረጃ የመያዝ ግዴታዎች ያሉበት ሲሆን ባለይዞታው ለመልቀቅ ፈቃደኛ ባልሆነ ጊዜ የፖሊስ ኃይል ተጠቅሞ ማስለቀቅ እንደሚችል አዋጁ በአንቀጽ 4(5) በግልጽ ይደነግጋል፡፡ ስለዚህ አዋጅ ቁጥር 455/97 ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የገጠር መሬት በሚለቀቅበት ጊዜ የማሳወቅ ስርዓት፣ የመገመት፣ የንብረት ግምትና መፈናቀያ ካሣ ስለሚከፈልበት ስርዓትና በተወሰነው ካሣ ያልተስማማ ባለይዞታ አቤቱታውን ወደሚመለከተው አካል የማቅረብና አሁንም በተሰጠው ውሳኔ ቅር ከተሰኘ ይግባኝ ብሎ መሄድን ባካተተ መንገድ የህገ-መንግስቱን አንቀጽ 40(8) በቅድሚያ የማግኘት መብት ተከትሎ የወጣ ሕግ በመሆኑ ዜጎች የንብረታቸው የወደፊት እጣ ፋንታ ግልጽ የሆነ የባለቤትነት ስሜት ኑሮአቸው በልማቱ መስክ በሙሉ አቅማቸው እንዲሰሩ የሚያደርግ ነው፡፡

የገጠር መሬት የካሣ አከፋፈል ስሌት

- ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ከይዞታው የሚለቅ ሰው በቅድሚያ ካሣ የማግኘት መብት ሕገመንግስታዊ መብት ነው፡፡ የሕገመንግስቱን አንቀጽ 40(8) መርህ ተግባራዊ ለማድረግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 455/97 አንቀጽ 7 ላይ የካሣ መሠረትና መጠን በሚል ርዕስ ስርና አንቀጽ 8 ላይ የማፈናቀያ ካሣ በሚል ርዕስ ስር ሁለት ዓይነት የካሣ ክፍያዎች እንዳሉ በሚገልጽ መልኩ ተደንግጓል፡፡ በአንቀጽ 7 መሠረት የካሣ መሠረት ሆኖ የሚወሰደው እንዲለቅ በሚመለከተው አካል የተወሰነበት ባለይዞታ በመሬቱ ላይ ለሚገኘው ንብረት እና በመሬቱ ላይ ላደረገው ቋሚ መሻሻል የሚከፈል ካሣ ነው፡፡በአዋጁ አንቀጽ 8 መሠረት የሚከፈል የማፈናቀያ ካሣ በአንቀጽ 7 ካየናቸው የካሣ አከፋፈሎች እና የካሣ መሠረቶች በተጨማሪ አንድ ሰው ከይዞታው በመፈናቀሉ ብቻ የሚከፈል የሁሉም ባለይዞታዎች መብት ነው፡፡

- አሠላሉ እንደሚከተለው ነው። በቋሚነት እንዲለቅ የሚደረገው የገጠር መሬት ባለይዞታ ሲሆን እንዲለቅ ከመደረጉ በፊት በነበሩት አምስት ዓመታት የነበረውን ገቢ በአስር ተባዝቶ እና በአዋጁ አንቀጽ 7 መሠረት ማግኘት የሚገባውን ካሣ ታክሎበት ካሣ ይከፈለዋል። በአጭሩ የካሣ አከፋፈል ቀመር
- ቋሚ የማራናቀያ ካሣ = ባለፈው 5 ዓመት ያገኘው አማካኝ ዓመታዊ ገቢ x 10 + ንብረቱ ባለበት ሁኔታ መትከያ (የሚተከል ንብረት ካለ) + የቋሚ ማሻሻያ ገንዘብና የጉልበት ዋጋ (ካለ) የንብረቱ ማንሻ፣ ማጓጓዣ እና መልሶ መትከያ ወጭ (የሚጓዝ ከሆነ)

- ለተወሰነ ጊዜ ከገጠር መሬት ይዞታው ለሚለቅ ባለይዞታ ወይም ለወል መሬት ባለይዞታዎች
- እንዲለቁ ከመደረጉ በፊት በነበሩት 5 ዓመታት ያገኙት አማካኝ ዓመታዊ ገቢ መሬቱ
- እስኪመለስ ባለው ጊዜ ታስቦ በአንቀጽ 7 የሚከፈለው ካሣ ተጨምሮበት የማፈናቀያ ካሣ
- ይከፈላቸዋል። ማለትም፡-
- **የተወሰነ ጊዜ ማፈናቀያ ካሣ = ባለፈው 5 ዓመት ያገኘው አማካኝ ዓመታዊ ገቢ x ተፈናቅሎ የሚቆይበት ዓመት + ንብረቱ ባለበት ሁኔታ መትከያ (የሚተከል ከሆነ) + የቋሚ ማሻሻያ ገንዘብና የጉልበት ዋጋ (ካለ) + የንብረቱ ማንሻ፣ ማጓጓዣና መተኪያ ወጭ (የሚጓዝ ከሆነ)**

- 8(1) እንደተመለከተው ለተወሰነ ጊዜ የሚደረግ መልቀቅ ለካሣው ብዜት ለሆነው 10 ዓመት ለሚበልጥ ጊዜ በጊዜያዊነት ከይዞታው ለቆ መቆየት የለበትም፡፡ ሕጉ ለተወሰነ ጊዜ የሚደረግ መፈናቀል ከመሬቱ ለቆ የሚቆይበት ጊዜ ከ10 ዓመት በላይ ከሆነ ለተወሰነ ጊዜ ከገጠር መሬት ይዞታ መልቀቅ መሆኑ ቀርቶ እንደቋሚ ከገጠር መሬት ይዞታ መልቀቅ ይቆጠርና የካሣ አከፋፈሉ በቋሚ መልቀቅ አከፋፈል ስርዓትን የተከተለ ይሆናል ማለት ነው፡፡
- ከላይ ከተመለከትናቸው የካሣ አከፋፈል ስሌቶች በተጨማሪ አንድ ሰው ካለው የገጠር መሬት ይዞታ ለህዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቅ በሚደረግበት ጊዜ ሌላ አማራጭ የካሣ አከፋፈል ስርዓት በአንቀጽ 8(3) ላይ ተደንግጓል፡፡

- ይኸውም ተመጣጣኝ ገቢ የሚያስገኝና በቀላሉ ሊታረስ እና ምርት ሊያስገኝ የሚችል ተተኪ መሬትና መሬቱ እንዲለቀቅ ከመደረጉ በፊት በነበሩት አምስት ዓመታት ያገኘው አማካኝ ዓመታዊ ገቢውን ያህል በካሣነት ይከፈለዋል፡፡
- ስለዚህ ሕጉ የገጠር መሬት ይዞታን ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ማስለቀቅንና የካሣ አከፋፈሉን በተመለከተ በቋሚነት ለሚለቅ በመሬት ላይ ለሚገኘው ንብረት የተደረገ ቋሚ መሻሻል ካለ ለዚህ የተደረገውን ወጭና እንደሁኔታው የንብረት ማንሻ፣ ማጓጓዣና የንብረት መትከያ ወጭን የሚሸፍን ካሣና ከዚህ በተጨማሪ እንደየሁኔታው የሚከፈል የማፈናቀያ ካሣን የመክፈል ስርዓትን የያዘ ነው፡፡

- ይህም ብቻ ሳይሆን በቋሚነት መልቀቅንና ለተወሰነ ጊዜ መልቀቅን መሠረት በማድረግ የተለያየ የካሣ አከፋፈል ስርዓትን የሚከተልና ተተኪና የሚመጥን መሬት ባለበት ሁኔታ ምትክ መሬት በመስጠት ለየት ያለ የካሣ አከፋፈል ስርዓት የሚከተል ሕግ ነው፡፡
- እስካሁን ካሣ የሚከፈልበትን ስርዓትና የምንጠቀምበትን ቀመር እያየን መጥተናል ይህ ማለት ግን ሁልጊዜ ካሣ ይከፈላል ማለት አይደለም፡፡
- ለምሳሌ በአዋጁ መሠረት መሬቱ የሚለቀቅ ስለመሆኑ የተሰጠው ውሳኔ ለባለይዞታው ከደረሰ በኋላ ለተሰራ ወይም ለተሻሻለ ቤት፣ ለተዘራ ሰብል፣ ለተተከለ ቋሚ ተክል ወይም በመሬት ላይ ለተደረገ ቋሚ ማሻሻያ ካሣ አይከፈልም፡፡

- ስለዚህ በሕገ-መንግስቱ የተረጋገጠው ቅድሚያ ካሣ የማግኘት መብት ቀጥሎ የወጣ አዋጅና ደንብ በዝርዝር እንዴት መፈፀም እንዳለበት ከፍ ብሎ ባየነው መልኩ የተደነገገ ቢሆንም ህግ ከሚፈቅደው ወጭ በመሆን ማለትም ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከቦታው እንደሚለቅ እየተነገረው በዚህ መሬት ላይ ለሚፈራው ንብረት ካሣ የማይከፈልበት መሆኑን ከግምት ውስጥ ማስገባት የግድ ይላል።

ካሣን አስመልክቶ የሚነሱ ክርክሮች ስለሚፈቱበት ስርዓትና የሚስተዋሉ ችግሮች

- **ክርክሮች ስለሚፈቱበት ስርዓት**
- ካሳን አስመልክቶ የሚቀርቡ አቤቱታዎችና ይግባኝ በምን መልኩ መፈታት እንዳለባቸው በአዋጅ ቁጥር 455/97 አንቀጽ 11 በግልጽ ተደንግጓል፡፡
- በቅድሚያ በአዋጁ መሰረት ይዞታው የተወሰደው ያለአግባብ ነው በሚል መሬት እንዲለቀቅ በተላለፈው ውሳኔ ላይ ቅሬታ ማቅረብ የሚቻልበት ሁኔታ በአዋጁ ውስጥ አልተካተተም፡፡
- ቅሬታ ማቅረብ የሚፈቀደው በካሳው መጠን ይሆናል፡፡
- ካሳውን አስመልክቶ ቅሬታው የሚቀርበው ስልጣን ላላው መደበኛ ፍ/ቤት ሲሆን ይህ ስልጣን ያለው ፍ/ቤት ሊሆን የሚችለው የወረዳ ፍርድቤት ነው ወይስ ለዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሚለዉ እንደንብረቱ ግምት የሚታይ መሆኑን ካለው አሰራር ለመገንዘብ ይቻላል፡፡

- ሥልጣን ያለው ፍ/ቤት ካሳውን አስመልክቶ በሚሰጠው ውሳኔ ላይ ቅሬታ ያለው ወገን የከተማው የከተማ ነክ ጉዳዮች ይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት ካለ ለዚሁ ፍ/ቤት ይግባኙን ማቅረብ ይችላል። ነገር ግን የወረዳው ፍ/ቤት በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘው ወገን ይግባኙን ለመደበኛው ይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት በግልፅ ባያመለክትም ለከፍተኛው ፍ/ቤት ማቅረብ ይችላል። የይግባኝ ቅሬታው ውሳኔው በወረዳው ፍ/ቤት ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ በ30 ቀናት ውስጥ መቅረብ አለበት። ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻው ይሆናል።
- በሌላም በኩል ይግባኝ የሚጠይቀው የመሬት ባለይዞታ ይግባኝ ሊታይለት የሚችለው እንዲለቅ የታዘዘውን መሬት ለወረዳው አስተዳደር ያስረከበ መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ (ሰነድ) ከይግባኙ ጋር አያይዞ ካቀረበ ብቻ ይሆናል።

- ከዚህም ባሻገር ምንም እንኳን ይግባኝ ቢጠየቅም በይግባኙ ምክንያት የመሬት ማስለቀቅ ውሳኔው አፈፃፀም ሊዘገይ አይችልም። በሌላ አገላለጽ ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት የመሬት ማስለቀቅ ውሳኔው እንዲታገድ ወይም እንዳይፈፀም ለማገድ ወይም ለማዘዝ አይቻልም።
- **የሚስተዋሉ ችግሮች**
- በቀጥታ አዋጁ ላይ የሚታየው ችግር ይግባኝ የሚጠይቀው የመሬት ባለይዞታ ይግባኝ በሚጠይቅበት ወቅት መሬቱን ለወረዳው አስተዳደር ያስረከበ መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ከይግባኝ ቅሬታው ጋር አያይዞ እንዲቀርብ መገደዱ ነው። ጉዳዩ በይግባኝ እየታየ ባለበት ሁኔታ በአጋጣሚ በመሬት ላይ የተፈራው ንብረት ቋሚ መሻሻል በአስፈፃሚው አካል ከነበረበት መሬት እንዲነሳ ወይም እንዲፈርስ ወይም እንዲነቀል ቢያደርግና ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት በተለቀቀው መሬት ላይ የነበረውን ንብረትና ቋሚ መሻሻል ተመልክቶ ተገቢውን ውሳኔ መስጠት ቢፈልግ ንብረቱና ቋሚ መሻሻሉ በመሬቱ ላይ ስለሌለ ውሳኔ መስጠቱ ላይ ሊቸገር ይችላል።

- ምናልባት ንብረቱና ቋሚ መሻሻሉ እንደገና በሌላ ባለሙያ መገመት አለበት ቢባልም እንኳን ንብረቱ እና ቋሚ መሻሻሉ በቦታው ላይ ስለማይኖር ለግምትም አስቸጋሪ ይሆናል ፡፡
- ከዚህም ባሻገር ጉዳዩ በይግባኝ በሚታይበት ወቅት ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት የመሬት መለቀቁን አፈፃፀም ወይም ሂደት እንዳያግድ መደረጉ ምናልባት መሬቱ ለህዝብ ጥቅም የሚሰጠውን አገልግሎት ከማፋጠንና ሙስናን ከመዋጋት አንፃር ጠቃሚ መስሎ ቢታይም የመሬት ባለይዞታውን መብትና የይግባኝ ሰሚውን ፍ/ቤት ስልጣን በእጅጉ የሚገድብ ይሆናል፡፡
- አመልካቾች /ይግባኝ ባዮች /መሬቱን ከማስረከባቸው በፊት መሬቱ ይለካል፡፡
- ነገር ግን መሬቱ ተለክቶ የሚመለከተው አካል መሬቱን ከተረከበ በኋላ የመሬቱ ስፋት መጀመሪያ ላይ ከተለካው መሬት ያነሰ ሆኖ ቢገኝ አስቸጋሪ ይሆናል፡፡

- ለምሳሌ መሬቱ መጀመሪያ ላይ ሲለካ 500 ካሬ ሜትር ነው ተብሎ ነገር ግን በመሬት አስተዳደር የሚገኘው የመሬት ስፋት 200 ካሬ ሜትር ሊሆን ይችላል ወይም ይሆናል፡፡ አመልካቹ ያስረከበው መሬት ስፋት ከፍተኛ ሆኖ እያለ በሰነድ በመሬት አስተዳደር የሚገኘው መሬት ስፋት (መጠን) ዝቅተኛ / አነስተኛ መሆኑ በይግባኝ ለሚታየው የካሳ አወሳሰን ያስቸግራል፡፡
- አቤቱታ ለአስተዳደር ጉባኤው የሚያቀርበው አመልካች (ይግባኝ ባዩ) መሬቱን ካስረከበ በኋላ በመሆኑ አስተዳደር ጉባኤው መሬቱን ሄዶ በሚመለከትበት ወቅት የተወሰደው ንብረት በተባለው ቦታ ላይ አለመገኘት ካሳውን በሚመለከት ተገቢውን ውሳኔ ለመስጠት ያስቸግራል፡፡
- በተጨማሪም በምትክ የሚሰጠው መሬት ተመጣጣኝ አለመሆኑ እና የካሳው መጠን በአግባቡ አለመሰላቱ እንደችግር የሚታዩ ናቸው፡፡

ምዕራፍ አምስት

የመሬት ይዞታ መብት መከበር ዋስትና እና ክርክሮች የሚፈቱበት አግባብ

- የገጠር መሬት ይዞታ መብት ዋስትናው የተረጋገጠ ሊሆን የሚችልባቸው በርካታ ምክንያቶች አሉ። ከእነዚህም መካከል
- **አንዱ አርሶ አደሮች ያላቸው የመሬት ይዞታ መብት ራሱ በጊዜ የተገደበ አለመሆኑን በግልጽ በሕግ መደንገጉ ነው።** ይህ በሕግ ካልተጠበቀ ደግሞ ይዞታው በማንኛውም ጊዜ እየተቆረሰ ለሌላ ሰው እንዲሰጥ ወይም ለሌላ ለተፈለገ ተግባር እንዲውል ለማድረግ በር ስለሚከፍት በኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት የተሰጠውን ከይዞታ ያለመነቀል መብት በአተገባበር ችግር ምክንያት ዋስትና የለሽ ያደርገው ነበር።
- **ሁለተኛው ምክንያትም በየጊዜው የመሬት ሽግሽግ እንዳይካሄድ በሕግ መከልከሉ ነው።** የገጠር መሬት ሽግሽግ ማድረግ የሚያስፈልገው መሬት ካላቸው ቀንሶ መሬት ለሌላቸው ሰዎች ለመስጠት በመሆኑ ከተቀባዩ አንፃር ፍትሐዊነቱ ባያከራክርም መሬት ከሚቀነስበት ባለመብት አንፃር ደግሞ የንብረት መብትን ስጋት የተሞላበትና ዋስትና የለሽ ያደርገዋል።
- **ሶስተኛው ምክንያት ደግሞ የአንድ የገጠር መሬት ባለይዞታ መሆንን የሚያረጋግጥ ምስክር ወረቀት ለባለይዞታው መስጠት ነው።**

- ለገጠር መሬት ባለይዞታ መብት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ካልተሰጠ አንዱ የመሬት ባለይዞታ ነኝ ባይ ከሌላው ባለይዞታ የተሻለ መብት ያለው መሆኑን ለማረጋገጥ አስቸጋሪ ይሆናል፡፡
- በዚህም ምክንያት የፌደራሉን ጨምሮ በክልሎችም የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች የገጠር መሬት ይዞታ መብት የጊዜ ገደብ እንደሌለው በመደንገጉ፤ የመሬት ሽግሽግም በመርህ ደረጃ በመከልከሉ እና በክልሎች ለሚገኙ አብዛኛዎቹ አርሶ አደሮች የምስክር ወረቀቱ በመሰጠቱ የመሬት ይዞታ ዋስትና የሕግ ጥበቃ አግኝቷል ማለት ይቻላል፡፡
- የገጠር መሬት ባለይዞታዎች መብት ጥበቃ በሕግ በበቂ ደረጃ ተደንግጓል ቢባል እንኳ መብቶቹ በሚጣሱበት ጊዜ አጥፊዎችን ለማረምና መብቱን መልሶ ለማስከበር እንዲቻል ለማድረግ ፍትህ የማግኘት መብት ከሌለ የሕጉን ድንጋጌ ትርጉም አልባ ያደርገዋል፡፡ ስለሆነም በዚህ ምዕራፍ ውስጥ ከገጠር መሬት ጋር የተያያዙ አለመግባባቶች ስለሚፈቱበት ሁኔታና ስለሚስተዋሉ ችግሮች እንመለከታለን፡፡

ከገጠር መሬት ይዞታ ጋር የተያያዙ ክርክሮች አፈታትና አወሳሰን

- የገጠር መሬት ይዞታን በሚመለከት የሚነሱ ክርክሮችን ለመፍታት (ለመወሰን) የሚያስችሉ ስልቶች የፌዴራል መንግስቱ ያወጣውን አዋጅ ጨምሮ በአምስቱም ብሔራዊ ክልላዊ መንግስታት በወጡ አዋጆች ውስጥ ተካትቷል፡፡
- የፌዴራል መንግስቱ ባወጣው አዋጅ አንቀጽ 12 መሠረት የመሬት ይዞታን አስመልክቶ ክርክር ቢነሳ በቅድሚያ ተከራካሪ ወገኖች ችግሩን ወይም ክርክሩን በውይይትና በስምምነት እንዲፈቱ ጥረት ይደረጋል፡፡ በስምምነት መፍታት ካልተቻለ በተከራካሪ ወገኖች በተመረጡ ሽማግሌዎች አማካይነት በሽምግልና ይፈታል ወይም በክልሉ በሚወጣው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ህግ መሰረት ይወሰናል፡፡
- የኦሮሚያ ክልል መንግሥት ባወጣው አዋጅ አንቀጽ 16(1) መሠረት በቅድሚያ አቤቱታው ለቀበሌው አስተዳደር ይቀርባል፡፡ ተከራካሪ ወገኖች ሁለት አስታራቂ ሽማግሌዎችን ይመርጣሉ፣ ሰብሳቢው በተከራካሪ ወገኖች ወይም በሁለቱ አስታራቂ ሽማግሌዎች ይመረጣል፡፡ በምርጫው ላይ ስምምነት ከሌለ በቀበሌው አስተዳደር ይሾማል (ይመረጣል)፡፡ የተመረጡት አስታራቂ ሽማግሌዎች ውሳኔአቸውን በ15 ቀናት ውስጥ ለቀበሌው አስተዳደር ማሳወቅ አለባቸው፡፡ የአስታራቂ ሽማግሌዎች ውሳኔ በቀበሌው አስተዳደር ከተመዘገበ በኋላ የቀበሌው ህጋዊ ማህተም ተደርጎበት ግልባጩ ለተከራካሪ ወገኖች ይሰጣል፡፡

- የደቡብ ክልል ያወጣው አዋጅ አንቀጽ 12 የኦሮሚያ ክልል ካወጣው አዋጅ ጋር ተመሳሳይ ሆኖ ለየት የሚያደርገው የአስታራቂ ሽማግሌዎች ውሳኔ በቀበሌው አስተዳደር የሚመዘገብ ስለመሆኑ የተገለፀ ነገር የሌለ ከመሆኑም ባሻገር የአስታራቂ ሽማግሌዎች እና የሰብሳቢው አመራረጥ እንዴት እንደሆነ አልተገለፀም። እንዲሁም የአስታራቂ ሽማግሌዎች ውሳኔ ከሰጡ በኋላ ቅሬታ ያለው ወገን ቅሬታውን ለወረዳው ፍ/ቤት በምን ያህል ጊዜ ውስጥ ማቅረብ እንዳለበት አያመለክትም። በሌላም በኩል የከፍተኛው ፍ/ቤት በይግባኝ በቀረበለት ጉዳይ ላይ ውሳኔ ሲሰጥ በዚህ ውሳኔ ቅር የተሰኘ ወገን ቅሬታውን ለጠቅላይ ፍ/ቤት ማቅረብ የሚችል ሲሆን የጠቅላይ ፍ/ቤት የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ውሳኔ ሆኖ መሠረታዊ የህግ ስህተት ካለበት ግን በሰበር ችሎት ሊታይ ይችላል።

ክልሎች ባወጧቸው አዋጆች የሚከተሉትን ችግሮች መጥቀስ ይቻላል፡፡ እነዚህም፡-

- ሀ. አቤቱታ ለመደበኛ ፍ/ቤት የሚቀርበው የአስታራቂ ሽማግሌዎች በሰጡት ውሳኔ ላይ ነው ወይስ ውሳኔ ቢኖርም እንኳን አቤቱታ እንደ አዲስ ለመደበኛ ፍ/ቤት ማቅረብ ይቻላል?
- ለ. የአስታራቂ ሽማግሌዎች በሰጡት ውሳኔ ላይ ነው ከተባለ ቅሬታው ለመደበኛ ፍ/ቤት የሚቀርበው በምን ያህል ጊዜ ውስጥ ነው?

በፍ/ቤት ተቀባይነት ያላቸው ማስረጃዎች

- በፍ/ቤት ክርክር የሚደረግባቸው ጉዳዮች ሁሉ በአንድ ወይም በሌላ መንገድ ማስረጃን የሚመለከቱ ጥያቄዎችን የሚያስነሱ ናቸው።
- ውሳኔ ሊሰጥባቸው የተፈለጉ ጭብጦች ህግን የሚመለከቱ ቢሆኑ እንኳ ወደ ህግ ጭብጥነት ደረጃ ከመድረሳቸው በፊት ፍሬ ነገሮችን የሚመለከቱት ጭብጦች የሚረጋገጡት ወይም የሚስተባበሉት በማስረጃ አማካኝነት ነው።
- የፍሬ ነገሮችን መኖር ወይም የመደምደሚያን ትክክለኛነት ለማረጋገጥ ወይም ለማስተባበል ያስችላል ተብሎ የቀረበ ማስረጃ ሁሉ እንደተባለው ላያረጋግጥ ወይም ላያስተባብል ይችላል። ስለዚህ የቀረበው ማስረጃ በሚፈለገው ደረጃ አስረድቷል ወይስ አላስረዳም ለሚለው ጥያቄ መልስ ለመስጠት ፍ/ቤቱ የማስረጃ ምዘና ተግባራትን ማከናወን ይጠበቅበታል።
- የአንድን ፍሬ ነገር መኖር ወይም የመደምደሚያን ትክክለኛነት ለማረጋገጥ /ለማስተባበል ከሚቻልባቸው ዘዴዎች እና ማስረዳት ከሚፈለገው ፍሬ ነገር ወይም መደምደሚያ ጋር ማስረጃው የሚኖረውን ግንኙነት መሠረት በማድረግ ማስረጃን በተለያዩ መንገዶች ከፍሎ ማየት ይቻላል። ፍሬ ነገርን ለማስረዳት ከምንጠቀምበት ዘዴ አንፃር ማስረጃን

- የምስክርነት ማስረጃ (Testimonial evidence)
- የሰነድ ማስረጃ (Documentary evidence)
- ገላጭ ማስረጃ (Demonstrative evidence) በሚል መከፋፈል የሚቻል ሲሆን በማስረጃነት የሚገለፀው ፍሬ ነገር ሊያስረዳው ከተፈለገው ፍሬ ነገር ወይም መደምደሚያ ጋር ካለው ግንኙነት አንፃር ደግሞ ማስረጃን ፡-

o ቀጥተኛ ማስረጃ (Direct evidence)

o ቀጥተኛ ያልሆነ ማስረጃ (Indirect evidence) ብሎ መከፋፈል ይቻላል።

- ይህ በእንዲህ እንዳለ የፍሬ ነገርን መኖር ወይም የመደምደሚያን ትክክለኛነት ለማስረዳት ወይም ለማስተባበል የተፈለገው ማስረጃ በዘፈቀደ ወይም ማስረጃ አቅራቢው ስለፈለገ ብቻ ይቀርባል ማለት አይደለም። ማስረጃው ሊቀርብ የሚችለው ተቀባይነት ሲኖረው ብቻ ነው። የተቀባይነት የሌለው ማስረጃ ሊቀርብ አይችልም። የመጀመሪያው ማንኛውም ማስረጃ ሊቀርብ የሚችለው ያስረዳዋል ለተባለው ፍሬ ነገር አግባብነት ያለው መሆኑ ሲረጋገጥ ሲሆን ሁለተኛው ደግሞ ማስረጃው እንዳይቀርብ በህግ ያልተከለከለ እንደሆነ ነው።

- የገጠር መሬትን አስመልክቶ በፍ/ቤት ክርክር ቢነሳ የአንድን ፍሬ ነገር መኖር ወይም አለመኖር እንዲሁም የመደምደሚያን ትክክለኛነት ለማረጋገጥ (ለማስተባበል በፍ/ቤት ዘንድ ተቀባይነት እና አግባብ ያላቸው ማስረጃዎች ምን ምን ናቸው የሚለውን እንደሚከተለው እናያለን፡፡
- በፌዴራልም ሆነ በአምስቱም ክልሎች የገጠር መሬት አስተዳደር ሕጎች ስንመለከት ሁሉም ከሞላ ጎደል የገጠር መሬትን አስመልክቶ የሚነሱ ክርክሮችን በሚመለከት በፍ/ቤት ተቀባይነት ስላለው እና አግባብ ሊሆን ስለሚችለው ማስረጃ በህግ ማዕቀፎቻቸው ደንግገው እናገኛለን፡፡ ለምሳሌ የትግራይ ክልል ህግ አንቀጽ 15፣ የደቡብ ክልል ህግ አንቀጽ 6፣ የኦሮሚያ ክልል ህግ አንቀጽ 15፣ የአማራ ክልል ህግ አንቀጽ 24 እና የቤኒሻንጉል ክልል ህግ አንቀጽ 27 ድንጋጌዎችን ስንመለከት የገጠር መሬት በይዞታ የተሰጠው ማንኛውም ሰው የመሬቱ ዝርዝር የተመዘገበበት የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር በስሙ ተዘጋጅቶና ፎቶግራፍ ተለጥፎበት ባለስልጣኑ እንደሚሰጠውና ይህ የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር ደግሞ የባለይዞታው በሕግ የተጠበቀ የመብት ማስረጃ እንደሆነ ደንግገው እናገኛለን፡፡

- የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር በስሙ የተሰጠው ሰው የመሬቱ ህጋዊ ባለይዞታ እንደሆነ ሕግ ግምትን ከወሰደ የገጠር መሬትን አስመልክቶ በፍ/ቤት ክርክር በሚደረግ ጊዜ የአንድን ፍሬ ነገር መኖር ወይም አለመኖር እንዲሁም የመደምደሚያውን ትክክለናነት ለማረጋገጥ /ለማስተባል በፍ/ቤት ተቀባይነት ያለው እና ለተያዘው ጉዳይ አግባብ የሚሆነው ማስረጃ የሰነድ ማስረጃ እንደሆነና ይህ የሰነድ ማስረጃም የባለይዞታው የይዞታ መረጋገጫ ደብተር እንደሆነ ከሕግ ማዕቀፎቹ ድንጋጌዎች እንረዳለን፡፡
- ይሁን እንጅ አልፎ አልፎ የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር ባልተሰጠባቸው አካባቢዎች በልዩ ሁኔታ ከሰነድ መስረጃ ውጭ ያሉ የማስረጃ አይነቶችም ተቀባይነት ሊኖራቸው እንደሚችልም ልብ ማለት ይገባል፡፡ ከዚህ በተጨማሪም የይዞታ ደብተሩን ትክክለኛነት የሚያጠራጥሩ ሁኔታዎች ሲኖሩ ለትክክለኛ ፍትህ ሲባል ፍ/ቤቶች በሌላ መንገድ ተገቢውን ማጣራት ማድረግ ይጠበቅባቸዋል፡፡

የመሬት ክርክር አፈታት ሥርዓትና ችግሮቹ

- በአርሶ አደሮች መካከል በመጀመሪያ በሽማግሌዎች ከዚያ በኋላ ጉዳዩን በዳኝነት አይተው የመወሰን ሥልጣን ባላቸው አካላት ክርክሮቹ በሚፈቱበት ሂደት እውነቱን ለማወቅና ትክክለኛ ፍትህ ላይ በመድረስ በኩል የሚታዩ በርካታ ችግሮች አሉ፡፡ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ህግ አርሶ አደሮች በይዞታ መሬት ምክንያት የሚያደርጉት ክርክር በመጀመሪያ በስምምነት እንዲጨርሡ ይህ ካልሆነ በሽማግሌ እንዲታይ የሚደነግጉ ናቸው፡፡ ሆኖም ለጉዳዩ ትኩረት አለመስጠትና እውነቱን በማስረጃ አለማጣራት፣ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ህጉን አለማወቅ፣ ክርክሩን በሚዛናዊነት አለመምራት ፣አልፎ አልፎም በዘመድ አዝማድ በሙስና አድሏዊ ውሣኔ የመስጠት ችግር በሽማግሌዎች በኩል የሚፈፀም መሆኑን ጥናቶች ይጠቁማሉ፡፡
- በመሆኑም ሽማግሌዎች ያለባቸውን ሃላፊነት ጉዳዩን ሲያዩ ሊከተሉት የሚገባውን ሥርዓትና ሥነ ምግባር ገለልተኛና ነፃ ሆኖ ጉዳዩን አጣርተው የመወሰን ግዴታ ያለባቸው ስለመሆኑ የተሟላ ግንዛቤ እንዲይዙ ማድረግና የመረጃ አያያዝ ሥርዓቱ ጉዳዩ ለፍ/ቤት በሚቀርብበት ጊዜ የማያስቸግር ትክክለኛነቱ የማያጠራጥር በሚሆንበት አግባብ ማስተካከልን ይጠይቃል፡፡ ከዚህ በተጨማሪ የሽማግሌዎቹ ውሳኔ በህግ ያለዉ አስገዳጅነት እና ሽማግሌዎቹ ያጣሩትን ፍሬ ጉዳይ እንዳለ የመቀበል ግዴታ ሊጣልባቸዉ ይገባል ወይስ አይገባም? ጉዳዩ በሽማገሌዎች እንዲታይ መደረጉ በየአካባቢዉ ተጨባጭ ለዉጥ በማምጣት የእርሻ መሬት ክርክሮችን ቀንሷል ወይስ አልቀነሰም? የሚሉት ጥያቄዎች ለየክልሎቹ የሚተው ይሆናል፡፡

- የክልል ፍ/ቤቶች በመደበኛ፣ በይግባኝ ወይም በሰበር ጉዳዩን አይተው ሲወስኑ የፍትህ መዛባት አልፎ አልፎ የሚከሰት ስለመሆኑ በጥናት ተረጋግጧል። በፍ/ቤት የሚታዩ ችግሮች የህግ ክፍተት ባሉባቸው ሁኔታዎች ለማሟላት የፍትሀብሔር ህግ ድንጋጌዎችን በሚጠቀሱበት ወቅት የአርሶ አደሩን የመሬት ባለይዞታነት የሚያረጋግጡ ድንጋጌዎች ሣይሆን የይዞታ መብቱን የሚያሳጡትንና መብቱን የሚያጣብቡ የይርጋ ህግ ድንጋጌዎችን ለምሳሌ የፍ/ር/ህ/ቁ 1149 እና 2143 የመሣሠሉትን ድንጋጌዎች የመጠቀም፣ ፍሬ ጉዳይን በአግባቡ አጣርቶ ያለመወሰን እና እውነቱን የሚያስረዳ ማስረጃ በማስቀርብ ውሣኔ አለመስጠት፣ አንድ አንድ የህግ ድንጋጌዎችን በአግባቡ አለመተርጎምና ለጉዳዩ በቂ ትኩረት ያለመሰጠት ችግር ያለባቸዉ እንደሆነ ለመረዳት ተችሏል።

- ከሁሉም በላይ በመሬት ጉዳይ ተቃራኒ ማስረጃ /ለምሣሌ መሬት ለማስተዳደርና መዝግቦ የመያዝ/ ሥልጣን ባለው አካል መሰጠቱና መሬት ደልዳይ ነበርን የሚሉ ሰዎች ግማሾቹ መሬቱን ለከሳሽ ነው የተሰጠው ሲሉ ግማሾቹ ለተከሳሽ ነው የሰጠው የሚል ምስክርነት የሚሰጡ በመሆናቸው ፍ/ቤቶች በሥነ-ሥርዓት ህጉ በተሰጣቸዉ ፍሬ ጉዳይን የማጣራት ሥልጣን በመጠቀም ራሳቸዉ ወይም ምትክ ዳኛ መድበዉ እውነታውን ሳያጠሩ በባለስልጣኑ የቀረበላቸውን ማሰረጃ ብቻ በማየት ወሳኔ የሚሰጡ መሆናቸው ግልፅ ነው፡፡
- ከመሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ባለሥልጣን ቅረንጫፍ ጽ/ቤቶች ተቀራኒ የፅሁፍ ማስረጃ በሚላክበት ጊዜ ፍ/ቤቶች ዕውነቱን ሣያረጋግጡ ወሳኔ የሚሰጡበት ሁኔታ መኖሩ እና ይህን መስረት በማድረግ ብቻ አርሶ አድሩ መሬቱን እንዲለቅ መወሰኑ ፍትህን ማዛባቱ አይቀርም፡፡ ስለሆነም ፍ/ቤቶች የአረሶ አደሩን የእርሻ መሬት ይዞታና ተጠቃሚነት የሚያረጋግጥ የሙግት አመራር ሥርዓት በመከተል ዕውነታውን በእራሳቸው በማስረጃ በማጣራት መወሰን የለባቸውም ወይ? ሌላው ችግር በአንዳንድ ፍ/ቤቶች እና በባለስልጣን መ/ቤቱ አስተዳደራዊ እና ፍትሐብሔር ነክ ክርክሮችን ለይቶ አለማወቅ ነው፡፡

ክፍል ሁለት

- የከተማ መሬትን የሚመለከቱ ህጎችና አፈጻጸማቸው

በዚህ ክፍል የሚሸፈኑት ጉዳዮች

- የከተማ መሬት እና የሕገ-መንግስቱን ግንኙነት፣
- የከተማ መሬትን በሊዝ የማግኘት፣ የማስተላለፍ መብትና ይዞታ የሚታጣባቸውን ምክንያቶች
- የከተማ መሬትን አስመልክቶ የሚነሱ አለመግባባቶች ስለሚፈቱበት መንገድ

ምዕራፍ አንድ

- **የከተማ መሬትና ሕገ-መንግስቱ**
- **የከተማ መሬት አጠቃቀም ታሪካዊ አመጣጥ ቅድመ 1987 ዓ.ም/የኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት ከመውጣቱ በፊት/**
- በኢትዮጵያ የከተሞች መቆርቆርና መስፋፋት የቅርብ ጊዜ ክስተት እንደሆነ ይነገራል። ለዚህም ምክንያቱ
- በሀገሪቱ ታሪክ ኢኮኖሚ ለረጅም ዘመናት በእርሻ ላይ የተመሠረተ በመሆኑ አርሶ አደሮች ኑሮአቸውን በቀላሉ ከእርሻ በሚያገኙት ገቢ የሚገፋ በመሆኑ
- ለረጅም ዘመናት የኢትዮጵያ ነገስታት ቋሚ የሆነ መናገሻ ከተማ ባለመመስረታቸው መሆኑ ይነገራል።

በመሆኑም ለመጀመሪያ ጊዜ የከተማ መሬትን የሕግ ማዕቀፍ በማውጣት ለማስተዳደር የተሞከረው በ1900 ዓ.ም አካባቢ በአፄ ምኒሊክ ዘመነ መንግስት ሲሆን በወቅቱ በወጣው ህግ የከተማ መሬትን በግል ባለንብረትነት መያዝ ተፈቅዶ ስለነበር በአዲስ አበባ ከተማ የውጭ ዜጎች ሳይቀሩ እስከ 10 ሄክታር መሬት ድረስ መያዝ የሚችሉበት ሁኔታ ነበር።

- በአፄ ኃይለ ስላሴ ዘመነ መንግስትም በ1952 ዓ.ም በወጣው የኢትዮጵያ ፍትሐብሔር ህግ ውስጥ የንብረት ህግን በተመለከተ በ3ኛው መጽሐፍ ከቁጥር 1126-1674 ድረስ በዝርዝር ድንጋጌዎች ማለትም የንብረት መብት ስለሚገኝባቸው መንገዶች፣ ስለንብረት አጠቃቀምና አስተዳደር በርካታ ድንጋጌዎችን ይዞ ወጥቷል። ይህ የፍትሐብሔር ሕግ በወጣበት ዘመን የከተማ መሬትና ቤት በግል ንብረትነት ሊያዝ፣ ሊሸጥና ሊለወጥ እንደሚችል ግልጽ ነው።
- በተለይ የህጉ አንቀጽ 1535-1552 ያሉት ድንጋጌዎች የከተማ ቦታ ባለሀብቶችን /ባለንብረቶችን/ ሙሉ መብት የሚጠብቁ እና ግዴታዎቻቸውን የሚያስቀምጡ ነበሩ።

በደርግ

- በደርግ ዘመነ መንግስት የአብዮቱን መፈንዳት ተከትሎ የከተማ ቦታ እና ትርፍ ቤትን የመንግስትና የሕዝብ ንብረት ለማድረግ በወጣው አዋጅ ቁጥር 47/1967 የከተማ ቦታ የመንግስት ንብረት መሆኑንና ማንኛውም ሰው የከተማ ቦታ በግል ባለሀብትነት ለመያዝ እንደማይችል ደንግጓል፡፡
- በዚህ አዋጅ መሠረት ዜጎች እስከ 500 ካ.ሜ ቦታ ላልተወሰነ ጊዜ በይዞታ መያዝ እና በዚህ ቦታ ላይ አንድ ቤት ብቻ የመገንባት መብት የነበራቸው ሲሆን ከንብረት መብት አጠቃቀም አንፃር በጣም ጠባብ መብት ብቻ ነው የነበራቸው፡፡ ስለሆነም በዚህ አዋጅ መሠረት የከተማ መሬትን መሸጥም ሆነ መለወጥ በመያዣ ማስያዝ እና በማናቸውም መንገድ እንዳይተላለፍ የተከለከለ ነበር፡፡
- ብቸኛው የተፈቀደው ነገር የመሬት ባለይዞታው ሲሞት ለትዳር አጋሩ ወይም ለልጁ ማስተላለፍ ነበር፡፡

ሽግሽግር ዘመን

- በሽግግሩ ወቅት ወደ መጨረሻ አካባቢ የከተማ ቦታ በኪራይ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 80/1986 በርካታ መሠረታዊ ለውጦችን አካቶ ወጣ። አዋጁ በመግቢያው ላይ የሚከተሉትን ዓላማዎች (የወጣበትንምክንያት) ይዟል።
- 1. ከተሞች ከከተማ ቦታ ኪራይና ከሌሎች ምንጮች የሚሰበስቡት ገቢ ለነዋሪው ህዝብ አገልግሎት የሚያስፈልጉትን የመሠረተ ልማት አውታሮች ለመዘርጋት የማህበራዊ አገልግሎቶችን ለማቅረብ የሚያስችል የገንዘብ አቅም መፍጠር በማስፈለጉ፣
- 2. ዝቅተኛ ገቢ ላላቸው የከተማ ነዋሪዎች የመኖሪያ ቤትን አቅርቦ ለማሟላት የሚውል የፋይናንስ ምንጭ ማቅረብ በማስፈለጉ፣
- 3. የመሬት አገልግሎት ተገቢውን ዋጋ በገንዘብ መግለጽ በማስፈለጉ እና የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የገበያ ዋጋ እንዲኖረው ማድረግ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፣
- 4. ኢንቨስተሮች በከተሞች የኢኮኖሚ እድገት እንዲሳተፉ የሚያስችላቸው ስርዓት መዘርጋት በማስፈለጉ የሚሉ ናቸው።

- የሊዝ አዋጁ ተፈፃሚነት በከተማ ክልል ውስጥ በሚገኝ ቦታ ሲሆን ቦታ በሊዝ ለመያዝ የሚጠይቀው ሰው በሚያቀርበው ማመልከቻ መነሻነት የከተማውን የቦታ አጠቃቀም ፕላን አመልካቾችን በጨረታ በማወዳደር እንደሚሰጥ፣ ቦታው በሊዝ ሲሰጥ የሊዝ ይዞታ ማረጋገጫ ሰርቲፊኬት እንደሚሰጥ፣ በሰነዱ ውስጥም የሊዝ ገቢው ስም፣ ቦታው ጥቅም ላይ የሚውልበት የአገልግሎት አይነት፣ የሊዝ ዘመን፣ የክፍያውን መጠን፣ እና የአከፋፈሉን ሁኔታ እንደሚያካትት አንቀጽ 5 እና 6 ይደነግጋሉ። የሊዝ ዘመኑም እንደየአገልግሎቱ አይነት ከ50 ዓመት እስከ 99 ዓመት ሊደርስ የሚችል ሲሆን የሊዝ ዘመኑ ሲያበቃም ሊታደስ እንደሚችል አንቀጽ 7 ላይ ተደንግጓል።

- መንግስት ለሚያበረታታቸው ኢንቨስተሮች፣ ለማህበራዊ አገልግሎት ሰጭ ተቋማት፣ ለቁጠባ ቤት መስሪያ እና በቀጥታ ለህዝብ ጥቅም ለሚውሉ ሌሎች ስራዎች ለሚያገለግል የከተማ ቦታ በነፃ መስጠት እንደሚቻል አንቀጽ 13 ደንግጓል፡፡ በመጨረሻም አዋጁን በተሟላ መልኩ ስራ ላይ ለማዋል ክልሎች አዋጁን ለማስፈፀም ደንቦችንና መመሪያዎችን ማውጣት እንዳለባቸው ደንግጓል፡፡

የከተማ መሬት የማግኘት መብት እና የኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት

- የኢፌዴሪ ሕገ-መንግስት አንቀጽ 40(3) "የገጠርም ሆነ የከተማ መሬትና የተፈጥሮ ሀብት ባለቤትነት መብት የመንግስት እና የህዝብ ብቻ ነው፤ መሬት የማይሸጥ፣ የማይለወጥ የኢትዮጵያ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ህዝቦች የጋራ ንብረት ነው፤" በማለት ይደነግጋል።
- የዚህ ህገ-መንግስታዊ ድንጋጌ መሰረታዊ አላማ መንግስት በሕገ-መንግስቱ ለህዝብ የገባቸውን ፖለቲካዊ፣ ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ግዴታዎች ለመፈፀም የግድ በይዞታው ስር አድርጎ የሚያዝበት መሬት ሊኖረው ይገባል።

- የከተማ ቦታን የመንግስትና የህዝብ የማድረጉ ፖሊሲና ዓላማ
- የሚመነጨው መንግስት በህዝብ ወኪልነቱ የህዝቦች የጋራ ሀብት የሆነውን የከተማ ቦታ በእኩልነት ለማዳረስ፣ ለመቆጣጠር፣ ለማስተዳደር፣ ስርዓት ለማስያዝና ሌሎች ኢኮኖሚያዊ፣ ፖለቲካዊ እና ማህበራዊ ተግባራትን ለማከናወን እንዲችል ከማድረግ ጋር ተያይዞ የሀገሪቱን መፃኢ ዕድል ከሚወስኑት አባይት ጉዳዮች አንዱ አድርጎ ከሚወስድ ሕገ-መንግስታዊና ሀገራዊ ራዕይ ነው።

- የኢትዮጵያ አርሶ አደሮች እና አርብቶ አደሮች መሬት በነፃ የማግኘት እና ከመሬታቸው
- ያለመፈናቀል መብታቸው የተከበረ እንደሆነ የህገ መንግስቱ አንቀጽ 40 ንዑስ አንቀጽ 4 እና 5 ይደነግጋል፡፡ ይህ አንቀጽ ዜጎች የከተማ መሬት በነፃ የማግኘት መብት የላቸውም ወደሚል መደምደሚያ ያደርሳል፡፡
- በሕገ-መንግስቱ አንቀጽ 40 ስር በግልጽ እንደሚታየው በከተማ መሬት የመጠቀም መብት በነፃ ሊገኝ እንደሚችል አይደነግግም፡፡ ይኸውም የገጠር መሬትን ብቻ በነፃ ማግኘት እንደሚቻል አሳይቶ የከተማ መሬትን በዝምታ ያለፈው ለምንድን ነው? የሚለውን ጥያቄ ያስነሳል፡፡

ምክንያት

- በከተሞች አካባቢ ያለውን የመሬት ጥበትና እጥረት ግምት ውስጥ በማስገባት ከተሞች ወደ ጎን ከማደግና ከመስፋት ይልቅ ወደ ላይ በማደግ የመንገድ፣የውሀ ፣የስልክና የሌሎች አስፈላጊ የሆኑ መሠረተ ልማት አውታሮችን ለማዳረስ የሚፈጥረውን ችግር ማቃለል ይገባል የሚለውን መርህ ተግባራዊ ለማድረግ ታስቦ ይመስላል፡፡
- ከተሞች ፎቅ ቤቶችን በመገንባት ለብዙ ሰዎች በመኖሪያነት የሚያገለግሉ ህንጻዎችን፣ለንግድ ሥራ፣ለጽ/ቤት እንዲሁም ሌሎች አልግሎት ሰጭ ተቋማት በበቂ ሁኔታ እንዲኖሩ ለማድረግ ሲባል የሚከተሉትን የዕድገት አቅጣጫ በየጊዜው እየተመለከቱ እንዲወስኑ ለማድረግም በማሰብ ጭምር ነው፡፡
- የከተማ አስተዳደሮች ዋነኛ የገቢ ምንጭ የከተማ ቦታ ከመሆኑ ጋር ተያይዞ መሬትን በሊዝ ለባለሀብቶችና የመክፈል አቅም ላላቸው ሰዎች እየሰጡ የመሰረተ ልማት አውታሮችን በማስፋፋት ለነዋሪዎች የተቀላጠፈ አገልግሎት መስጠት ስላለባቸውና ኢንቨስትመንት እንዲስፋፋ በማድረግ የስራ ዕድል ፈጠራን ማበረታታት ስለሚኖርባቸው ነው ማለት ይቻላል

- በተጨማሪም አንቀጽ 89(5) በተደነገገው መሠረት መንግስት መሬትንና የፈጥሮ ሀብትን በህዝብ ስም በይዞታው ስር በማድረግ ለህዝቡ የጋራ ጥቅም እና እድገት እንዲውሉ የማድረግ ኃላፊነት ያለበት በመሆኑ ከዚህ ግዴታው በመነጨ መልኩ መንግስት የከተማ መሬትን ለመኖሪያ ቤት፣ ለኢንቨስትመንትም ሆነ ለሌላ አገልግሎት በሊዝ በማስተላለፍ ለእየከተማዎቹ ህዝቦች የጋራ ጥቅምና እድገት የሚውሉ መሠረተ ልማት፣ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ፍላጎቶችን የሚያሟላበት ይሆናል ማለት ነው።

የከተማ ቦታን በሊዝ ለመያዝ የሚያገለግል ሕግ የማውጣት ስልጣንና የወጡ ህጎች

- አዋጅ ቁጥር 80/1986
- አዋጅ ቁጥር 272/1994 ነው።
- አዋጅ ቁጥር 721/2004 ነው።

- የክልል መንግስታትም በኢፌደሪ ህገ-መንግስት አንቀጽ 52(2)(መ) ላይ እንደሰፈረው የፌደራል
- መንግስት በሚያወጣው ህግ መሠረት መሬትና የተፈጥሮ ሀብትን የማስተዳደር ስልጣንና ተግባር አላቸው፡፡ እንዲሁም ለፌደራል መንግስቱ ተጠሪ የሆኑ የከተማ አስተዳደሮችም (አዲስ አበባና ድሬደዋ) በመተዳደሪያ ቻርተራቸው ስልጣን የተሰጣቸው መሆኑ ግልፅ ነው፡፡

አዋጅ ቁጥር 272/1994

- የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ እንደገና ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 272/1994ም በመግቢያው ላይ በተጠናከረ መልኩ የከተማ ቦታን በነፃ ሳይሆን በሊዝ ማስተላለፍ የተፈለገበት ምክንያት
- በነፃ ገበያ መርሆዎች መሠረት የከተማ ቦታን በተገቢ ዋጋ በሊዝ ማስተላለፍ አጠቃላይ ኢኮኖሚያዊ እና ማህበራዊ ልማትን ለማሳካትና
- የከተሞች ልማት በቀጣይነት የሚጎለብትበት አቅም እንዲፈጠር ለማድረግ እንደሚረዳ ስለታመነበት መሆኑን ይገልፃል።

- አዋጅ ቁጥር 272/1994 ሁለት ዋና ዋና ዓላማዎች ነበሩት፡፡
- በቂ የሆነ ገቢ ከሊዝ ኪራይ መሰብሰብና
- በከተማ የተያዘውን መሬት ሁሉ ወደ ሊዝ ይዞታ መቀየር

- አዋጅ ቁጥር 721/2004 ሁለት ዋና ዋና ዓላማዎችን ይዞ ወጥቷል፡፡
- በሀገሪቱ በሁሉም አካባቢዎች እየጨመረ ከመጣው የኢኮኖሚ እድገት ጋር ተያይዞ በከፍተኛ ደረጃ እየጨመረ ለመጣው የመሬት ፍላጎት ተገቢየሆነ የመሬት አቅርቦ ለመፍጠርና
- ከነፃ ገበያ ስርዓት ጋር የሚራመድ በመልካም አስተዳደር የተደገፈ ቀልጣፋ፣ ፍትሐዊና ተጠያቂነት ያለበት የመሬት አስተዳደር ስርዓት መፍጠር በማስፈለጉ የሚሉ ናቸው፡፡

ምዕራፍ ሁለት

- የከተማ መሬትን በሊዝ የማግኘት እና የማስተላለፍ መብት እንዲሁም ይዞታ የሚታጣባቸው ምክንያቶች
- ሊዝ ማለት በጊዜ በተገደበ ውል መሠረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት ወይም የሚተላለፍበት የመሬት ኪራይ ይዞታ ስሪት ነው፡፡ ሊዝ ውል በመሆኑ ውሉ የሚፈፀመው በመሬቱ ባለቤትና መሬቱን በኪራይ በሚወስደው ሰው መካከል ነው፡፡ አሁን በኢትዮጵያ ውስጥ በአለው የመሬት አስተዳደር መርህ መሠረት መሬት የመንግስትና የህዝብ በመሆኑ ሊዙ /ኪራዩ የሚደረገው በመንግስትና በተከራዩ መካከል ነው፡፡

- **የከተማ ቦታን በሊዝ ስለማግኘት**
- **የመተላለፊያ መንገዶች**
- በአዋጅ ቁጥር 272/1994 አንቀጽ 4(1) ላይ የከተማ ቦታ በሊዝ ሊሰጥ የሚችልባቸው ሁኔታዎች እንደሚከተለው ይገለፃል፡፡
- ሀ. ከተማው ፕላን ያለው ሲሆን የፕላኑን የቦታ አጠቃቀም ድንጋጌ ወይም ከተማው ፕላን የሌለው ሲሆን ክልል ወይም የከተማ መስተዳደር እንደእየአግባቡ የሚያወጣውን ደንብ በመከተል እና
- ለ. በጨረታ ወይም በድርድር
- ሐ. ለግል መኖሪያ ቤት፣ ክልል ወይም የከተማ መስተዳድር በሚወስነው መሠረት ይሆናል

- በዚህ የህግ ማዕቀፍ
- መሬት ከመንግስት ወደ ግለሰቦች በጨረታ፣ በድርድር፣ በስጦታ፣ በሽልማት፣ በሕግ ሊተላለፍ እንደሚችል እንገነዘባለን፡፡
- እንዲያውም የክልል ወይም የከተማ መስተዳድር ሊያበረታታ ለሚፈልገው የልማት ስራ ወይም ማህበራዊ አገልግሎት ሰጭ ተቋም፤ ለቁጠባ ቤት ለግል መኖሪያ ቤት መስሪያ እና ለሌሎች መሰል ሥራዎች የከተማ መሬት ከሊዝ ነፃ ሊሰጥ እንደሚችልም አዋጅ ቁጥር 272/1994 አንቀፅ 8(2) ይደነግጋል፡፡

አዋጅ ቁ.721/2004

- በአዲሱ አዋጅ የከተማ መሬት የሚገኝባቸው በአንቀጽ 7 ላይ በግልጽ እንደተደነገገው
- 1. ከተማው ፕላን ያለው ሲሆን የፕላኑን የቦታ አጠቃቀም ድንጋጌ ወይም ከተማው ፕላን የሌለው ሲሆን ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ የሚያወጣውን ደንብ በመከተል እና
- 2. በጨረታ ወይም በምደባ ስልት ይሆናል፡፡
- ምደባ ማለት በአዋጁ የትርጉም ክፍል እንደተቀመጠው መሬትን በሊዝ መነሻ ዋጋ ያለጨረታ ማስተላለፍ ማለት ነው፡፡

- በመሆኑም ህጉ በተቻለ መጠን ሁሉም አካል የከተማ መሬት ተጫርቶ እንዲያገኝ የሚፈልግ ሲሆን አንዳንድ ለህዝብ ከፍተኛ ጥቅምና አገልግሎት የሚሰጡ እንደ መንግስት መ/ቤቶች፣ የእምነት ተቋማት፣ በጎ አድራጎት ተቋማት፣ ኤምባሲዎች፤የመንግስት የጋራ ቤቶች ግንባታና የማኑፋቸክሪንግ ድርጅቶች እና ሌሎችም ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የሚውሉ ቦታዎች የከተማ መሬት ያለጨረታ መነሻ ዋጋው በምደባ ብቻ እንደሚሰጣቸው የአዋጁ አንቀጽ 12(1) ላይ ተደንግጓል።

- ከዚህ በተጨማሪ በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሽ የሚሆን የነባር ይዞታ ባለመብት ምትክ ቦታ የማግኘት መብት ያለሊዝ ይኖረዋል፡፡
- በአንፃሩ ግን በቀበሌ ወይም በመንግስት ቤቶች ተከራይተው የሚኖሩ ሰዎች በከተማ ማልማት ከተነሱ እና ምትክ ቤት የማይሰጣቸው ከሆነ መሬት በሊዝ መነሻ ዋጋ እንዲሰጣቸው እንደሚደረግ ከአንቀጽ 12(2) እና (3) ደንግጓል፡፡

- ነባር ይዞታ የሆነ መሬት ከውርስ ውጭ በሆነ መንገድ (በሽያጭ፣ በስጦታ፣ በለውጥ፣) ወደ ሶስተኛ ወገን ቢተላለፍ ወይም የነባር ይዞታ መሬት በሊዝ ከተገኘ ሌላ መሬት ጋር እንዲዋሀድ ጥያቄ ቀርቦ እንደሆነ ወይም በህገወጥ መንገድ ተይዞ የነበረ መሬት ህጋዊ እንዲሆን ተፈቅዶ ከሆነ የስም ዝውውሩም ሆነ ሕጋዊ ምዝገባ የሚደረገው በሊዝ ምዝገባ ስርዓት ሊሆን እንደሚገባ ይኸው አዋጅ በአንቀጽ 6 በግልጽ ያሳያል።

- የሊዝ ውል አመሠራረት፣ የሊዝ ተመንና የሊዝ ዘመን
- አንቀጽ 16-19 (አ. 721/2004)
- የሊዝ ተዋዋይ ወገኖች መብቶች እና ግዴታዎች

የሊዝ መብትን ማስተላለፍ እና በዋስትና ማስያዝ

- ሊዝ ምንም እንኳን በመሬቱ ባለቤት በመንግሥት እና በተከራዩ መካከል የሚደረግ ውል ቢሆንም ተከራዩ (የሊዝ ባለይዞታው) መብቱን ለሌላ ሶስተኛ ወገን የማስተላለፍ መብት ይኖረዋል። የሊዝ ባለይዞታው መብቱን ከማስተላለፍ በተጨማሪ መብቱን በዋስትና ማስያዝና
- በካፒታል አስተዋጽኦነት (Capital Contribution) ሊጠቀምበት ይችላል።

- አዋጅ ቁጥር 721/2004ን ስንመለከት የሊዝ መብትን ለሦስተኛ ወገን በማንኛውም መልኩ ማስተላለፍን፣ በዕዳ ማስያዝንና ለንግድ ማኅበር እንደ ካፒታል መዋጮ አድርጎ መስጠትን እንደሚቻል ይገልጻል፡፡
- የአዋጁን አንቀጽ 24 የቁጥጥር ስርዓት
- አንደኛውና ዋነኛው ባዶ ቦታ (የሊዝ መብትን ብቻ) ወይም ከግማሽ በታች ግንባታ በመሥራት ለሦስተኛ ወገን ማስተላለፍ ምንም ጥቅም እንዳይኖረው ተደርጓል፡፡
- ሁለተኛ ግንባታ ያልተሠራለት ወይም ግማሽ ግንባታ ያለው ቦታ ሲተላለፍ ባለመብቱ የሚያገኘው የተፈጸመው የሊዝ ክፍያና የሊዝ ክፍያው በባንክ ቢቀመጥ ያስገኝ የነበረው ወለድ፣ የተከናወነው ግንባታ ዋጋና የሊዝ መብቱ በመተላለፉ የተገኘው የሊዝ ዋጋ አምስት በመቶ ብቻ ነው፡፡

- **የሊዝ ይዞታ የሚታጣባቸው ምክንያቶች እና ይዞታን የማጣት ውጤቶች አንቀጽ 25(1)**
- ሊዝ (ኪራይ) የሚቋረጥባቸው ምክንያቶች በአዋጁ አንቀጽ 25(1) ላይ ተዘርዝረዋል፡፡
- እነርሱም፡-

➢ ባለይዞታው ቦታውን ጥቅም ላይ ሳያውል ሲቀር፤

➢ ቦታው ለሕዝብ ጥቅም ተብሎ ለሌላ አገልግሎት እንዲውል ሲወሰን፣ ወይም

➢ የሊዝ ይዞታ ዘመኑ አብቅቶ ሳይታደስ ሲቀር የሚሉ ናቸው፡፡

ምዕራፍ ሶስት

- የከተማ ቦታን አስመልክቶ የሚነሱ አለመግባባቶች የሚፈቱባቸው መንገዶች