የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
ጠቅላይ ፍርድ ቤት አንደኛ ሰበር ሰሚ ችሎት

የሰ.መ.ቁ 242314
ሐምሌ 30 ቀን 2017 ዓ.ም

ዳኞች፡- 1. ቱምድሮስ ምህረት
2. አበባ እምቢአለ
3. ገበየሁ ፊለቀ
4. አለማየሁ ሹናራ
5. ሰናይት አድነው
6. ደረጀ አያና
7. ደጀኔ አያንሳ

አመልካች፡- ወ/ሮ የማርሁላ ወርቅነህ

ተጠሪዎች ፡- 1. ወ/ሮ ዓለም ወርቅነህ
2. አቶ ተምትም ወርቅነህ
3. አቶ አላምነው ወርቅነህ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል ::

ፍርድ

SCAN AnyScanner

1. ለዚህ የሰበር ክርክር መነሻ የሆነው አመልካች በ11/06/2015 ዓ.ም ጽፈው ያቀረቡት የሰበር አቤቱታ ሲሆን አጠቃላይ ክርክሩ የውርስ ሀብት ማጣራትን የሚመለከት ነዉ ።ለሰበር ውሳኔው መነሻ የሆነው የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 83854 በቀን 13/10/2014 ዓ.ም በዋለው ችሎት በውርስ ሀብት ላይ ከተከናወነ ግንባታ ጋር ቡተያያዘ የሰጠው ውሳኔ በፈዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ/ቁ 295524 በቀን 20/03/2015 ዓ.ም በተሰጠ ብይን መጽናቱ መሰረታዊ የህግ አተረጓጎም ስህተት የተፈፀመበት በመሆኑ ሊታረም ይገባል በማለት አመልካች የሰበር አቤቱታ በማቅረባቸው ነው።
2. የጉዳዩ አመጣጥ ባጭሩ ሲታይ በፈዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ተጠሪዎች ከሳሽ አመልካች ደግሞ ጣልቃ ገብ ሆነው ተክራክረዋል። ተጠሪዎች በቀን 11/09/2013 ዓ.ም ጽፈው ባቀረቡት አቤቱታ የእናታቸው ወ/ሮ ሸዋነሽ ስመኝ ድልነሳው የውርስ ሀብት ተጣርቶ እንዲቀርብ አመልክተው አመልካች ወደ ክርክሩ በውርስ ማጣራት ሂደት በጣልቃ ገብነት ገብተው የውርስ አጣሪ ሪፖርቱ ከቀረበ በኃላ ግራ ቀኙ አስተያየት እንዲሰጡበት ተደርጓል። 1ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች በሰጡት አስተያየት የሟች እናታችን ውርስ እንዲጣራ በዉርስ አጣሪ ባቀረብነው አቤቱታ ላይ ምስክሮች ቀርበው ይሰሙ በማለት አስተያየት ሰጥተዋል።
3. 2ኛ ተጠሪ ባቀረቡት አስተያየት 1ኛ ተጠሪ የወራሾችን የንብረት ክፍፍል ለማጥበብ በ1985 አንድ ክፍል ቤት በ1987 ሁለት ክፍል ቤት ሰርቻለሁ ብትልም ቤቶቹ የተሰሩት በሟች እናታችን አማካይነት ነው፤ የውርስ ሀብቱ በፍ/ብ/ህ/ቁ 942-944 በሚያዘው መሰረት እስኪጣራ ድረስ ንብረቱ እንደነበረ ሆኖ የሚቆጠር በመሆኑ የ1ኛ ተጠሪ የግል ሀብት ሆኖ ሊቆጠር አይገባም። 3ኛ ተጠሪ ሰርቻለሁ ያለው ቤቶቹ የተሰሩት እና የታደሱት በሟች እናታችን ወጪ በመሆኑ ሀብቱ ከመከፋፈሉ በፊት ወጪዎች ሊመለሱልኝ ይገባል በማለት የቀረበው ጥያቄ ተቀባይነት የለውም የሚል እና ሌሎቹንም አስተያየት ጨምረው አቅርበዋል።
4. አመልካች በበኩላቸው የካቲት 22 ቀን 2014 ዓ.ም በተሣፊ አስተያየት ያቀረቡ ሲሆን በጉለሌ ክፍለ ከተማ ወረዳ 02 በቤት ቁጥር 1207 ውስጥ ስፋቱ 78 ካ.ሜ ላይ ያረፈ አምስት ክፍሎች ቤት በአመልካች ወጪ የተሰራ ነው፤ በጊቢው ውስጥ 3 ክፍል ሰርቪስና አንድ ማድቤት እና አንድ ሻወር ቤት በሟች እናታችን እና በሟች አስር አለቃ ወርቅነህ ኃይሌ የጋራ ባለሀብት እድርጋ ማቅረቢ ተገቢነት የሌለው ሲሆን የውርስ

SCAN AnyScanner

ሀብቱ 50 በመቶ ሲሆን ቀሪው 50 በመቶ የአመልካች፣ የ1ኛ እና የ3ኛ ተጠሪዎች የውርስ ሀብት ነው እንዲባል፣ 1ኛ ተጠሪ በ1985 ዓ.ም ሶስት ክፍል ሰርቼ እንድጠቀምበት እናቴ ፈቅዳልኛለች በማለት በውርስ ሀብቱ ውስጥ እንዳይካተት ያለችው የአመልካችን ጥቅም ለማሳጣት በመሆኑ በወቅቱ ገቢ የሌላት በመሆኑ ቤቱን ተሰጥታት የሰራችው አይደለም። 3ኛ ተጠሪ ሶስት ክፍል ቤት ተፈቅዶልኝ ብር 80,000 (ሰማኒያ ሺህ) አውጥቼ ሰርቻለሁ ያለው ማስረጃ ያልቀረበበት በመሆኑ ቤቶችም በአካል ስለሌሉ አቤቱታው ውድቅ ይደረግ በማለት እንዲሁም በሌሎች ነጥቦች ላይም አስተያየት አቅርበዋል።

5. ጉዳዩ የቀረበለት የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤትም ምስክር ሰምቶ እና መዝኖ በጉለሌ ክፍለ ከተማ ወረዳ 02 የቤት ቁጥር 1207 የሆነው ጊቢ ውስጥ 1ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች የሰሯቸው 06 ክፍል ቤቶች በፍ/ብ/ሀ/ቁ 1179 ያለተቃውሞ እና በሚችች ፍቃድ የተሰሩ ቤቶች ስለሆኑ ከውርስ ሀብቱ ሊለዩ ይገባል ሲል ውሳኔ ሰጥቷል። በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት አመልካች ለፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 295524 ይግባኝ አቅርበው ፍርድ ቤቱም በቀን 20/03/2015 ዓ.ም በዋለው ችሎት የስር ፌደራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የሰጠዉ ዉሳኔ ስህተት የለበትም በማለት በፍ/ብ/ስ/ስ/ህ/ቁ 337 መሰረት ይግባኙን ሰርዞታል።

6. የአሁኑ የሰበር አቤቱታም የቀረበውም በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ሲሆን አጭር ይዘቱም፡- የውርስ ንብረት የሆነው በጉለሌ ክፍለ ከተማ ወረዳ 02 የቤት ቁጥር 1207 የሆነው ቤት በጠቅላላው ያለው ሰባት ክፍል ቤቶች ብቻ ሲሆኑ የስር ፍርድ ቤት 06 ክፍሎች እና ጅምር ቤት ከውርስ ሀብቱ ይለይ ያላቸው ቤቶች የሌሉ ሲሆን የግል ንብረቶች ስለመሆናቸው በማስረጃ አላስረዱም በተጨማሪም ከእነዚህ ቤቶች የተገኘው የኪራይ ገንዘብ የውርስ ሀብት ነው ሲል የሰጠው ውሳኔ የማስረጃ ምዘናው እርስ በእርሱ የሚጣረስ ነው። 1ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች በውርስ ሀብቱ ይዞታ ውስጥ ተሰጥቷቸው ቤት ስለመስራታቸው ያቀረቡት የስጦታ ውል የለም፣ 3ኛ ተጠሪ ሚች ከሞቱት ጊዜ ጀምሮ የውርስ ሀብት ከሆነው አንድ ክፍል ቤት ውስጥ የምኖርበት መሆኑን ሳይክድ የስር ፍርድ ቤት ኪራዩን በገመታ ማለፉ ተገቢነት የሌለው በመሆኑ ሊታረም ይገባዋል በማለት የሰበር አቤቱታቸውን አቅርበዋል።

7. ይህ ሰበር ባለአምስት ዳኞች ችሎትም የአመልካች የሰበር አቤቱታ እና የሰበር አጣሪ ችሎቱ ጉዳዩን የመራበትን ትዕዛዝ መርምሮ አመልካች መሰረታዊ የህግ ስህተት

SCAN AnyScanner

ተፈጽሞበታል በማለት ያቀረቡት የሰበር አቤቱታ የስር ፍርድ ቤቶች አከራካሪውን በጉለሌ ክፍለ ከተማ ወረዳ 02 የሚገኘውን የቤት ቁጥር 1207 የሆነውን ቤት በተመለከተ 1ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች የሰሯቸው ቤቶች በፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 መሰረት ከውርስ ሀብቱ ሊለይ ይገባል በማለት የሰጡት ውሳኔ የፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 እና ይህንን ድንጋጌ መሰረት በማድረግ በሰ/መ/ቁ 224288 እና በተመሳሳይ ሌሎች መዝገቦች የተሰጠውን አስገዳጅ የህግ ትርጉም መሰረት ያደረገ ነውን? የሚለውን ጭብጥ ለመመርመር ጉዳዩ ያስቀርባል በማለት ለተጠሪዎች የሰበር አቤቱታው ከማስቀረቢያ ነጥቡ ጋር እንዲደርስ ተደርጓል።

8. 1ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች በቀን 15/06/2016 ዓ.ም ጽፈው ባቀረቡት መልስ በውርስ ሀብቱ ይዞታ ውስጥ 1ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች ቤት ስለመስራታችን ማስረጃን የመመርመር እና ፍሬ ነገርን የማጣራት ስልጣን ባላቸዉ የስር ፍርድ ቤቶች የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነዉ ። ቤቶቹም የተሰሩት ሟች በህይወት እያሉ እና በተጠሪዎች ገንዘብ ስለመሆኑ በማስረጃ አስረድተናል። የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ 30101 (ቅጽ 6)፣ በሰ/መ/ቁ 96628 (ቅጽ 17)፣ በሰ/መ/ቁ 105125 (ቅጽ 20)፣ በሰ/መ/ቁ 36638 (ቅጽ 9) እና በሌሎችም መዝገቦች ላይ በተሰጡ አስገዳጅ የሰበር ውሳኔዎች መሰረት አውራሻችን በህይወት እያሉ አውቀውና ፈቃዳቸውን ሰጥተውን ግንባታውን ማከናወናችንን በማስረጃ ያረጋገጥን በመሆኑ የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ተገቢነት ያለው ነው። ሰበር ሰሚ ችሎቱ የያዘው ማስቀረቢያ ነጥብ ላይ የጠቀሰው የሰበር መ/ቁ 224288 ከዚህ ጉዳይ ጋር የሚገናኝ ሳይሆን የባልና የሚስት ንብረት ላይ ሌላ 3ኛ ወገን የሰራው ቤትን የሚመለከት ክርክር በመሆኑ ለዚህ ጉዳይ ተፈፃሚነት የለውም፣ 1ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች በስር ፍርድ ቤት ይዞታው ወይም ቤቱ በስጦታ ተላልፎልናል በማለት ያቀረብነው ክርክር የለም፣ ቤቶቹ ሲሰሩም ተቃውሞ ያልቀረበባቸው በመሆኑ የቤቱ ባለቤቶች እንደሆንን በኢፌድሪ ህገ መንግስት አንቀጽ 40/4/ እና /7/ መሰረት ተመልክቷል በመሆኑም የስር ፍርድ ቤት ውሳኔዎች የተፈፀመባቸው የህግ ስህተት የለም በማለት ተከራክረዋል።

9. 2ኛ ተጠሪ በቀን 15/06/2016 ዓ.ም በተፃፈ ባቀረቡት መልስ 1ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች 6 ክፍል ሰርቪስ ቤት ስለመስራታቸው በበቂ ምስክር ባልተረጋገጠበት ሁኔታ ስለሆነ እና 3 ክፍል ቤት ይውሰዱ የተባለው ሰርቪስ ቤቶቹ የተሰሩት በወላጆቻችን ገንዘብ በመሆኑ ቤቶቹ የውርስ ሀብት ናቸው በማለት መልስ አቅርበዋል። አመልካች በቀን 29/06/2016

SCAN AnyScanner

ዓ.ም በተሻፈ የመልስ መልስ የሰበር አቤቱታ በማጠናከር ተከራክረዋል። የግራ ቀኙ ክርክር እና በስር ፍርድ ቤቶች የተሰጠዉ ዉሳኔ ይዘት በአጭሩ ከላይ በተገለጸዉ መልኩ የተጠቃለለ ነዉ ::

10. የስር ፍ/ቤቶች የተሰጠው ውሳኔ መሰረት ያደረገው በፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 ድንጋጌ ሲሆን ሰበር ሰሚ ችሎት በዚህ ድንጋጌ አተርጓጎም ላይ በተለያየ ጊዜ የሰጣቸው ውሳኔዎች እርስ በርስ የሚቃረኑ በመሆኑ ገዢ የሆነ ወጥ ትርጉም ለመስጠት እንዲቻል ጉዳዩ ሰባት ዳኞች በተሰየሙበት ችሎት እንዲታይ በባለ አምስት ዳኞች ሰበር ሰሚዉ ችሎት ተመርቶ የቀረበ ጉዳይ ነዉ :: በዚህ መሰረት ጉዳዩ እንደሚከተለው ተመርምሮዋል።

11. በሰበር ሰሚ ችሎት ውሳኔዎች በተመሳሳይ ጉዳይ ሁለት የሚቃረኑ አቋሞች የተንጸባረቁ ሲሆን የመጀመሪያው በመ/ቁ. 30101 የተሰጠውን አስገዳጅ ትርጉም መሰረት በማድረግ በመ/ቁ. 22428፣ 241173፣ 240322፣ 105125 እና ሌሎች ተመሳሳይ መዝገቦች አከራካሪዉ ቤት የተሰራው በባለይዞታው ፈቃድ ወይም ሳይቃወም ከሆነ ባለይዞታው ቤቱን የሰራውን ሰው ማስለቀቅ እንደማይችልና የቤቱ ባለሐብት ቤቱን የሰራው ሰው እንደሚሆን፣ በባዶ መሬት ላይ የተሰራው ቤት ላይ የመሬት ይዞታ አለኝ የሚለው ወገን ቤቱን ከሰሩ ሰዎች የተሻለ መብት ሊኖረው አይችልም የሚል ምክንያት ለውሳኔው መሰረት ተደርግጎዋል። በሁለተኛው ምድብ የምናገኛቸው ውሳኔዎች በስ/መ/ቁ. 178714፣ 224288 ፣33499 እና ሌሎች ተመሳሳይ መዝገቦች ላይ በሌላ ሰው ይዞታ ላይ ቤት የገነባ ሰው በይዞታው ላይ መብት እንደማያገኝና፣ ግንባታው የተከናወነው ያለተቃውሞ ከሆነ ለተገነባው ቤት ግምት ሊከፈል እንደሚችል የሚያስቀምጡ ናቸው። ከነዚህ ውሳኔዎች በተወሰነ መልኩ ለየት የሚሉ ለምሳሌ የፍ/ህ/ቁ. 1179 ለውርስ ጉዳይ ተፈጻሚ አይሆንም (የሰ/መ/ቁ. 225363)፣ በፍ/ሕጉ አንቀጽ 1179 ላይ የተመለከተዉ ድንጋጌ ተፈጻሚነት የሚኖረዉ በባለይዞታዉ እና ይዞታዉን ይዞ ቤት በሰራ ሰዉ መካከል የታወቀ ግንኙነት ባለበት ሁኔታ ብቻ ነው። የሰ/መ/ቁ.189608)፣ በፍ/ብ/ህግ ቁጥር 1179 ስር የተመለከተው በሌላ ሰው ይዞታ ላይ የሚደረግ ግንባታን የመቃወም ጉዳይ አግባብ ባለው የአስተዳደር አካል በተሰጠ ይዞታ ላይ በሚደረግ ግንባታ ላይ ተፈፃሚነት የሌለው መሆኑ (የሰ/መ/ቁ.186946) እንዲሁም መብቱ የሚፈጠረው ቤቱ ባረፈበት ቦታ ላይ ብቻ ነው (በሰ/መ/ቁ 96628) የሚሉ ውሳኔዎች ይገኛሉ። እነዚህ ውሳኔዎች በሰበር ሰሚ ችሎት የተሰጡ እና ተመሳሳይ ወይም ተቀራራቢ ሕግና ፍሬ

SCAN AnyScanner

ነገር ላይ በመመስረት የተለያየ ውጤት የሚያስገኙ ወጥነት አንዳይኖር የሚያደርጉ በመሆናቸው መታረቅና ገገር የሆነው አቋም መለየት አስፈላጊ ነው።

12. በአጠቃላይ መመርመር ያለበትና ከላይ በተጠቀሱት መዘገቦች የተለያየ አቋም የተንጸባረቀበት ነጥብ አንድ ሰው በሌላ ሰው ይዞታ ላይ የሚያደርገው ግንባታ በመሬት ይዞታው መብት ላይ የሚኖረው ውጤት እና በግንባታው ላይ የሚያስገኘው መብት ምንድነው የሚለው ነው። በአጠቃላይ በዚህ ተመሳሳይ ነጥብ ላይ አቋም የያዙ የሰበር ውሳኔዎች በጥቅሉ ሁለት ምክንያቶች ላይ ተመስርተው የተሰጡ ናቸው። የመጀመሪያው በኢፌድሪ ሕገ መንግስት የጸናው የመሬት ስሪት ሲሆን ሁለተኛው በባለይዞታ የተሰጠ ፈቃድ ወይም አለመቃወም በይዞታው ላይ በሌላ ሰው የተደረገ ግንባታ የሚያስገኘውን መብት የሚመለከት ነው። በመጀመሪያ ከመሬት ስሪት አንጻር ፍርድ ቤቶቹ የደረሱበትን ድምዳሜ ማየት ይገባል። የሕገ መንግስቱ ማዕቀፍ እውቅና የሰጠውና የሚጠብቀው የንብረት መብት ስላለ ይህ መብት እየታየ ያለው ጉዳይ በሚያነሳቸው ፍሬ ነገሮች አግባብ የሚደረግ ገደብ መኖር መቻሉን ማየት ይጠይቃል። ለዚህ ዓላማ በአንድ ይዞታ ላይ የይገባኛል ክርክር ቢኖር ለአንዱ መብት ፈጥሮ ለሌላው ለመከልከል በመሬቱ ላይ ንብረት ያሰፈረው ማን ነው የሚለውን መስፈርት መጠቀም የሚፈቅድ መሆኑን በአጠቃለይ ከመሬት ይዞታ ስርዓቱ አንጻር መመርመር ያስፈልጋል።

13. የኢፌድሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40 ለንብረት መብት ጥበቃ የሚያደርግ ሲሆን በንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 የጋራ ንብብ ማንኛውም ኢትዮጵያዊ ዜጋ የግል ንብረት ባለቤት መሆኑ እንደሚከበርለት እና የግል ንብረት የሚባለውም በንልበት፣ በመፍጠር ችሎታና ቡፒታል የተፈራ ተጨባጭ የሆነና የተጨባጭነት ጠባይ ሳይኖረው ዋጋ ያለው ውጤት መሆኑ መገንዘብ ይቻላል። በሌላ በኩል የገጠርና የከተማ መሬት የማይሸጥና የማይለወጥ፣ በመንግስትና የሕዝብ ባለቤትነት መብት ብቻ የሚያዝ እንደሆነ ሆኖም ዜጎች በንልበት ወይም በገንዘብ በመሬት ላይ ለሚገነቡት ቋሚ ንብረት ወይም ለሚያደርጉት ቋሚ መሻሻል ሙሉ መብት እንዳላቸው በአንቀጽ 40(3) እና (7) ተደንግግዋል። ከነዚህ ድንጋጌዎች መረዳት የሚቻለው ዜጎች የመሬት ባለቤት መሆን እንደማይችሉ ነገር ግን በመሬት ላይ የሚያፈሱት ሐብት ባለቤት እንደሚሆኑና ይህ መብት መሸጥ፣ መለወጥና ማውረስን እንደሚጨምር ነው። ቀጥሎ የሚነሳው ጥያቄ የይዞታ መብት ያላቸው ሰዎች በይዞታው ወይም በይዞታው ላይ ከላይ በተጠቀሰው

SCAN AnyScanner

ሁኔታ ንብረት ያሰፈሩ ዜጎች ንብረቱ ባረፈበት መሬት ላይ የሚኖራቸው መብት ምንድነው የሚለው መሰረታዊ ነው። ከላይ እንደተጠቀሰው የመሬት ባለቤትነት ጉዳይ ሕገ መንግስታዊ ብያኔ የተሰጠው በመሆኑ ዜጎች ሊኖራቸው የሚችለው መብት ከዚህ በመለስ መሆኑ ግልጽ ነው። ነገር ግን ዜጎች ከባለቤትነት በመለስ በመሬት ላይ የሚኖራቸው መብት ምንነት፣ ዓይነትና ስፋት በሰበር ሰሚ ችሎት ውሳኔዎች አንድ አቋም የተያዘበት አይደለም።

14. ውሳኔዎቹ ለትንታኔያቸውና ለድምዳሜያቸው መሰረት ካደረጓቸው ጉልህ ምክንያቶች ዋነኛው በመሬት ላይ ስላለ መብት (tenure) ዓይነትና ድንበር በመሆኑ ይህን ለማጥራት ችሎቶቹ በዚህ ረገድ ያነሱትን ሐሳብ ጠለቅ ብሎ ማየት ያስፈልጋል። ለተያዘው አቋምና በቀጣይ ለተሰጡት ውሳኔዎች መሰረት የሆነው በሰ/መ/ቁ. 31101 የተሰጠው ውሳኔ "በኢ.ፌ.ዴ.ሪ. ሕገ መንግሥት መሬት በግል ባለቤትነት መያዙ ቀርቶ የመንግሥትና የሕዝብ ሀብት እንዲሆን የተደረገ ስለሆነ የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ተጠሪዎች የመሬቱ ባለቤት ስለሆኑ አመልካች በመሬቱ ላይ የሰራውን ቤት የዋጋ ግምቱን ¼ኛ ከተጠሪዎች ተቀብለው ቤቱን ያስረክቡ በማለት የሰጠው ውሣኔ በዚህ ረገድ ከነበረው ሕግም ሆነ ከሕገ መንግሥታችን ጋር የተጣጣመ ሆኖ አልተገኘም።" የሚል ምክንያት በተጨማሪነት ተጠቅሶዋል። በሌሎችም መዝገቦች የፍ/ሐብሔር ሕጉ በወጣበት ወቅት መሬት የግል ንብረት መሆን ይችል ስለነበርና አሁን ይህ ስለተሰወጠ የፍ/ሕ/ቁ. 1179(2) እና 1180 ከሕገ መንግስቱ አንቀጽ 40(3) ተጣጥሞ መተርጎም አለበት በሚል ቤቱን የገነባው ሰው የተሻለ መብት እንዳለው አድርገዉ ዉሳኔ ሰጥተዋል ። (የሰ/መ/ቁ. 105125 ይመለከቷል።)

15. ሕገ መንግስቱ ከመሬት ጋር ተያይዞ የሚኖርን መብት ጥበቃ የሚያደርግ ቢሆንም ከላይ የተጠቀሱት ውሳኔዎች የፍትሐብሔር ሕጉን ድንጋጌዎች ተፈጻሚነት የገደቡት ሕገ መንግስቱ የመሬት ባለቤትነትን አስቀርቷል በሚል ነው። ሆኖም ህገ መንግስቱ በመሬት ላይ ያለን መብት እውቅና በሰጠው መጠን ጥበቃ የሚያደርግለት መሆኑ የሚያስከትለው ውጤት በአግባቡ ያልታየ መሆኑን መረዳት ይቻላል ። ምክንያቱም አንድ ሰው የመሬት ባለቤት አይሆንም ማለት ከዚህ በመለስ ያለው መብት ጥበቃ አይደረግለትም የሚል ምክንያታዊ መደምደሚያ ላይ የሚያደርስ ባለመሆኑ ነዉ ። ሕገ መንገስቱ በመሬት ላይ ያለን መብት በተመለከተ ግልጽ አይደለም ቢባል መፍትሔው ስልጣን ባለው ተርጓሚ አካል የሚሰጠው ውሳኔ ነው። ሕገ መንግስቱን ለመተርጎም ስልጣን የተሰጠው

የፌዴሬሽን ምክር ቤት በ6ኛ የፓርላማ ዘመን 2ኛ ዓመት 2ኛ መደበኛ ጉባኤ ሰኔ 28 ቀን 2015 ዓ.ም በመ/ቁ. 106/15 በሰጠው ውሳኔ የሚከተለውን ብሎዋል፤

> *"አንድ ሰው የመጠቀም መብት በሌላው ይዞታ ላይ ንብረት ቢያፈራ የተፈራው በጉልበቱ፣ በገንዘቡ ወይም በፈጠራ ችሎታው ቢሆንም በቤቱ ላይ ሙሉ ባለሐብትነትና ሕገ መንግስታዊ ጥበቃ የሚያገኘው ቀድሞ በመሬቱ የመጠቀም መብት ከመንግስት ሲያገኝ ነው። አንድ ሰው በራሱ ባልሆነ ይዞታ ላይ ቤት አፍርቶ ከተገኘም ከባለይዞታው ጋር ባለው ህጋዊ መሰረት ጉዳዩ መፍትሔ የሚያገኝ እና ያወጣውን ገንዘብ ከሚጠይቅ በስተቀር የቤቱ ባለሐብት ሊሆን አይችልም የሚለው መሰረታዊ ኑጥብ ነው።"*

በዚህ የሕገ መንግስት ትርጉም መሰረት በይዞታ ላይ የመብት ጥያቄ ለማንሳት ባለቤትና አስተዳዳሪ ከሆነው ሕዝብና መንግስት የመሬት መጠቀም መብቱ ማግኘት ያለበት መሆኑ እና የተገነባ ቤት ካለ ከባለይዞታው ጋር ባለ ህጋዊ ግንኙነት መሰረት መብቱ የሚወሰን መሆኑ ሊሰመርበት የሚገባና በዚህ መዝገብ እየታየ ላለው ጉዳይ አግባብነት ያለው ውሳኔ ነው። ከዚህ መረዳት የሚቻለው ሕገ መንግስቱ የመሬት ይዞታን ስርዓት ቀይሯል በሚል ቤት መገንባት በመሬቱ ላይ መብት ማስገኘት በሚያስችል ሁኔታ የፍትሐብሔር ድንጋጌዎችን መተርጎም ከሕገ መንግስቱ ይዘትና መንፈስ ጋር እንደማይዛመድ መገንዘብ የሚቻል ነው።

16. በኢፌዲሪ ሕገ መንግስት የተደረገው ጥበቃ እንደተጠበቀ ሆኖ የኢትዮጵያ ሕግ አካል የሆኑት አለምአቀፍ የሰብዓዊ መብት ሰነዶችምና ስምምነቶች ለንብረት መብት በአጠቃላይ እንዲሁም ከመሬት ጋር ለተያያዙ መብቶች ተመሳሳይ ጥበቃ ያደርጋሉ። የአፍሪካ የሰብዓዊና የህዝብ መብቶች ቻርተር አንቀጽ 14 እና የአለምአቀፍ የሰብዓዊ መብት ድንጋጌ አንቀጽ 17 ለአብነት መጥቀስ ይቻላል። የመሬት ይዞታ ሕጋዊ ዋስትና (Legal security of tenure) የሌሎች መብቶች (ለምሳሌ መጠለያ የማግኘት መብት) መሰረት ተደርጎ ይወሰዳል። የተባበሩት መንግስታት የኢኮኖሚ ማኅበራዊና የባህል መብቶች ኮሚቴ ጠቅላላ አስተያየት ቁጥር 4 (CESCR General Comment No. 4, 8(a)) እንደጠቀሰው የመሬት ይዞታ ስርዓት መሬት መያዝን ጨምሮ የተለያየ ቅርጽ ሊኖረው ቢችልም የመሬት ስሪት ዓይነት ግምት ውስጥ ሳይገባ ሁሉም ሰዎች በግዴታ ከመቀማት፣ከመጉላላት እና ከሌሎች ስጋቶች መጠበቅን የሚያረጋግጥ የመሬት ይዞታ

ዋስትና ሊኖራቸው እንደሚገባ አሳስቦዋል። ስለዚህ የመሬት ይዞታ ስርዓት መለወጡ በሕገ መንግስቱና በአለምአቀፍ ስምምነቶች ለመብቱ የተሰጠውን ጥበቃ የሚያስቀር ስላልሆነ የመሬት ስሪት መለወጥን ብቻ እንደመነሻ ተወስዶ የተሰጠው ውሳኔ እነዚህን አለምአቀፍ መስፈርቶች የሚያሟላ ካለመሆኑም በላይ በዚህ ምክንያት ብቻ በሕግ የተሰጠን ጥበቃ ቀሪ ሊያደርግ የሚችል አይደለም።

17. አዋጅ ቁጥር 47/1967 የከተማ መሬትን የሕዝብ አድርጎ ከቆየ በኋላ በ1987 የወጣው የኢፌድሪ ህገ መንግስት ይህንኑ የሚያጸና የፖሊሲ አቅጣጫ ተከትሏል። በዚህም ምክንያት የከተማ መሬት በግለሰቦች ባለሃብትነት ሊያዝ የማይችል ከንግድ ልውውጥ ውጭ የሆነ ሐብት ሆኗል። ሕገ መንግስቱ የመሬት ባለቤትነትን በግልጽ ከወሰነ በኋላ ዜጎች በመሬት ላይ የሚኖራቸውን መብት እውቅና በመስጠት በአመዛኙ ዝርዝሩን ለሌላ ለሕግ የተወዉ ጉዳይ ነው። ስለሆነም ለክርክሩ እልባት ለመስጠት ሕጎች የሚያስቀምጡትን መፍትሔ ማየት ይገባል። ክርክሩ የሚመለከተው ይዞታና ግንባታ በከተማ ውስጥ የተነሳ በመሆኑ የከተማ መሬትን ሊዝ አዋጅ ለአብነት ማየት ይቻላል።

18. የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 24(1) እንደተመለከተው በሕጉ የተቀመጡ ሁኔታዎች እንደተጠበቁ ሆነው የሊዝ ባለይዞታ መብቱን ሊያስተላልፈው፣ በመያዣነት ሊያሲዘው ወይም ለካፒታል መዋጮ ሊያደርገው ይችላል። በተጨማሪም በይዞታው ላይ ንብረት ከሰፈረበት ከንብረቱ ጋር የይዞታ መብቱ ሊተላለፍ የሚችል ነው። ከዚህ ዝርዝር መረዳት እንደሚቻለው ባለቤትነትን ባይጨምርም በመሬት ላይ የሚኖር መብት በሕግ እውቅና ያለው ጥበቃ የሚደረግለት፣ በሕግ በተፈቀደው ልክ ገደቡን ሳያልፍ ሊተገበር የሚችል የንብረት መብት መሆኑን ነው። ግለሰቦች በመሬት ላይ የባለቤትነት መብት የላቸውም ማለት ግን የስፋቱ ወሰን እንደተጠበቀ ሆኖ በሕግ የሚታወቅ መብት እንዳላቸውና ሊከበርላቸዉ ወይም ጥበቃ ሊደረግላቸዉ እንደሚገባ አከራካሪ ጉዳይ አይደለም። ባለቤትነት የመብት ጥቅል (bundle of rights) በመሆኑ የዚህ ጥቅል መብት አካል ከሆኑ የአንዱ መብት (ለምሳሌ ባለቤትነት) ላይ የሚደረግ ገደብ የግዴታ ሌሎቹ የመብቱ ክፉዮች እንዳይኖሩ የሚያደርግ አይደለም። በከተማ መሬት ላይ ሊኖር የሚችለው መብት ከላይ በተጠቀሰው አዋጅ እንደተመለከተው ከባለቤትነት በመለስ በዝርዝር የተመለከቱትን መብቶች አካቶ የሚይዝ በሕግ የሚታወቅና ጥበቃ የሚደረግለት ነው።

19. ከላይ እንዳየነው የሰበር ሰሚ ችሎቶች በመሬቱ ላይ መብት የሚፈጥር ውሳኔ ሲሰጡ በተደጋጋሚ የሚያነሱት ምክንያት የመሬት ስሪት ስርዓት ለውጥን መነሻ በማድረግ ሲሆን የዚህ ውጤት የሚታየው በአንድ በኩል የፍትሐብሔር ሕጉን ድንጋጌዎች ተፈጻሚነት ወይም አግባብነት ጥያቄ ውስጥ በማስገባት ሲሆን ሁለተኛ ደግሞ የመሬት ይዞታ ባለቤትነት መቀየሩ የሚያስከትለውን የመብት ገደብ አስፍቶ በመረዳት ነው። በመሬቱ ላይ ሕንጻው የሰፈረበት መንገድ ምንም ቢሆን የይዞታ መብት በይዞታው ላይ የሰፈረው ንብረት ባለቤትነትን ይከተላል የሚል ድምዳሜ ላይ ለመድረስ የሚያስችል ይዘት ሕገ መንግስቱ የለውም። ምንም እንኳ አዋጅ ቁጥር 47/1967 እና በ1987 የወጣውም የኢፌድሪ ሕገ መንግስት የመሬት ስሪት ስርዓቱን የለወጡት ቢሆንም አንድ ሰው በሌላ ሰው መሬት ወይም ይዞታ ላይ መብት የሚያገኝበትን መንገድ አሁን በዚህ መዝገብ በሚታየው ፍሬ ነገር አግባብ ለውጦታል የሚያስብል ይዘትም የላቸውም። ስለዚህ ዝርዝር ሕጉ ይህን በተመለከተ የሚለውን መሰረት በማድረግ የመብት ጥያቄ ምላሽ መስጠት ተገቢ ነው።

20. የፍትሐብሔር ሕጉ ድንጋጌዎች ያልተሻሩ ስለሆነ ከሕገ መንግስቱ ጋር እስካልተጋጩ ድረስ አፈጻጸማቸው የሚቀጥል ነው። ፍርድ ቤቶቹም የመሬት ስሪት ለውጥ መኖሩን ከመጥቀስ ባለፈ ድንጋጌዎቹ በግልጽ ተፈጻሚነት የላቸውም የሚል አቋም አልያዙም። በዚህ ጉዳይ ተፈጻሚነት ያላቸው የፍትሐብሔር ሕጉ ድንጋጌዎች ተፈጻሚ መሆናቸው ብቻ ሳይሆን ፍርድ ቤቶች የተለያየ ትርጉም የሚሰጡባቸው በመሆናቸው አሁን በዚህ መዝገብ የሚታየው አከራከሪ ነጥብ ማጠንጠኛ ናቸው። አግባብነት ያላቸው የሰበር ውሳኔዎች ትርጉም የሰጡት ለፍ/ሕ/ቁ. 1179 ሲሆን ከዚህ ጋር በፈቃድ እንዲሁም ያለተቃውሞ በሌላ ሰው ይዞታ ላይ የሚደረጉ ግንባታዎችን የሚመለከት ነው። ውሳኔው በከፊል ፈቃድ የተሰጠበት አግባብ የመኖሩን ፍሬ ነገር በማጣራት ውሳኔ የሰጡ ሲሆን (በሰ/መ/ቁ 31101፣ 224288)፣ ቀሪዎቹ ደግሞ ግንባታው ያለተቃውሞ መሰራቱን መሰረት አድርገው ወስነዋል (በሰ/መ/ቁ. 178714፣105125፣ 44804)። የውሳኔዎቹ መሰረት የተጠቀሰው የፍትሐብሔር ድንጋጌዎችን ስለሆነ የድንጋጌዎቹን ግልጽ መልዕክት በአግባቡ መረዳት ለጉዳዩ አልባት ለመስጠት አስፈላጊ ነው።

21. አግባብነት ያላቸው ድንጋጌዎች የፍ/ሀ/ቁ. 1178 እስከ 1180 ያሉት ሲሆኑ የሚናገሩትም በሌላ ሰው መሬት ላይ ሕንጻ ስለመስራት ነው። ድንጋጌዎቹ በመሬቱ ወይም በይዞታው ላይ መብት ማስገኘትን የሚመለከቱ ሳይሆን በሌላ ሰው መሬት

SCAN AnyScanner

ወይም ይዞታ ላይ የተገነባው ሕንጻ ላይ ገንቢው ስለሚኖረዉ መብት ብቻ የሚናገሩ ናቸው። ባለመሬቱ እየተቃወመ የተገነባ ከሆነ ገንቢው በሕንጻው ላይ መብት የማይኖረው ሲሆን ተቃውሞ ከሌለ ግን ገንቢው የሕንጻው ባለሀብት ስለሚሆን ባለመሬቱ ግምቱን በመክፈል ማስለቀቅ ይችላል። ከዚህ መረዳት የሚቻለው ለውሳኔዎቹ መሰረት የተደገት ድንጋጌዎች የሚናገሩት ገንቢው በሕንጻ ላይ መብት ሊኖረው መቻል አለመቻሉን በተመለከተ በመሆኑ በቀጥታ ንብረም ሆነ በትርጉም ግንባታው ባረፈበት መሬት ላይ መብት ሊፈጠር የሚችልበት ምንም መንገድ እንደማይከፍት ነው።

22. የሕጉ ይዘት ፈቃድን የማያካትት ቢሆንም በውሳኔዎች ውስጥ በባለመሬቱ ወይም በባለይዞታው ፈቃድ ሕንጻ ስለመገንባትን ውጤቱን በተመለከተ ድምዳሜ ላይ ተደርሶዋል። ለበርካታ ውሳኔዎች መሰረት የሆነው በመ/ቁ. 30101 የተሰጠው ውሳኔ የ1ኛ አመልካች ባለቤትና የቀሪዎቹ አውራሽ ሳይቃወሙ በቀሩበት ሁኔታ ሳይሆን ይልቁንም ፈቃዳቸውን ሰጥተዋል የተባለበት መሆኑን ተቀብሎ ፍርድ ቤቱ በመሬቱ ላይ መብት የሚፈጥር ውሳኔ ሰጥቷል። ከላይ እንዳየነው የፍ/ሕ/ቁ. 1178 እና 1179 የባለመሬቱ/ባለይዞታው መቃወም ወይም አለመቃወም ታሳቢ በማድረግ የሚኖረውን የሕግ ውጤት አስቀምጠዋል። ውሳኔዎቹ ከመቃወም ባለፈም ፈቃድ ሊኖር የሚችልበትን ሁኔታ ከግምት በማስገባት ፈቃድ ሲኖር ከፍ ያለ ውጤት ለመስጠት ተሞክሮዋል። ዐውደ ጥበባዊ የሕግ መዝገበ ቃላት ፈቃድ የሚለውን ቃል "... ሙሉ በሙሉ በአንድ ግለሰብ አዕምሮ የሚጠነሰስና በድርጊት የሚገለጽ..." መሆኑ ተመልክቶዋል። ሕጉ በሕንጻው ላይ መብት ሊፈጠር የሚቻልበት ሁኔታ አድርጎ የተቀበለው 'አለመቃወምን' ሲሆን ይህም አለማድረግን፣ እርምጃ አለመውሰድን፣ መታቀብን (inaction) የሚያሳይ ነው። በመሬት ላይ መብት የፈጠሩት ውሳኔዎች ደግሞ በተቃራኒው ፈቃድን ማለትም ማድረግን ወይም መፈጸምን መሰረት አድርገዋል። ይህ ለውሳኔ መሰረት በተደረጉት የሕጉ ድንጋጌዎች የማይታወቅ መሆኑ ብቻ ሳይሆን በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ መብት ሊፈጠርበት የሚችለውን አግባብ የመለወጥ ውጤት ያለው ትርጓሜ ነው። ሕጋዊ ገደብ እንደተጠበቀ ሆኖ አንድ ባለመሬት ወይም ባለይዞታ በመሬት ላይ መብት ለመፍጠር ከፈቀደ በፍ/ሕ/ቁ. 1723 ስለውል አጻጻፍ የተደነገገውን መከተል አስፈላጊ ነው። ስለዚህ አንድ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ መብት መፍጠር የፈለገ ወይም ፈቃዱን ለመስጠት የሚሻ ሰው ስምምነቱን ወይም ፈቃዱን የሚገልጸው በጽሑፍ በሚደረግ ውል በውል አዋዋይ ፊት መሆን አለበት። ከዚህ ውጭ

በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ በፈቃድ መብት ለመፍጠር ወይም ለማስተላለፍ ቢሞክር የህግ መስፈርቱን የሚያሟላ አይሆንም።

23. የሰዎችን ፈቃድ በፍ/ህ/ቁ. 1178 እነ ተከታዮቹ ለተመለከተው ሁኔታ ማዋል የማይቻለው ሕጉ ካስቀመጠው ወሰን ውጭ ስለሆነ ነው። በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ መብት እንዴት እንደሚፈጠር ሕጉ ስርዓት የዘረጋ በመሆኑ ከዚህ ስርዓት ውጭ በይዞታ ላይ መብት በመፍጠር በማይንቀሳቀስ ንብረት የሚገኝበት አዲስ ስርዓት መዘርጋት ስለማይቻል "ፈቃድ" በሚል የተቀመጠው አግባብነት የለውም። በፈቃድ የሚደረግ ከሆነ ባዶ መሬት የዚህ ዓይነት ልውውጥ ፍሬ ነገር መሆን መቻሉ ላይ የሚነሳው ጥያቄ እንዳለ ሆኖ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የሚደረግ ግብይት ወይም ስጦታ በምን ስርዓት መደረግ እንዳለበት ሕጉ ያስመቀመጠ በመሆኑ በዚህ አግባብ የሚመሰረት እና የሚረጋገጥ መብት በመሆኑ ሕጉ ለተለየ ሁኔታ መፍትሔ ያስቀመጠውን ድንጋጌ መሰረት አድርጎ መወሰን አይቻልም። ከፍ/ሕ/ቁ. 1679 እና ተከታዮቹ ደንጋጌዎች መረዳት የሚቻለው ፈቃድ የስምምነት አንዱ ገጽታ መሆኑን ነው። ከዚህም በላይ ሕጉ በግልጽ ውጤት የሰጠው በመቃወምና አለመቃወም መካከል በመሆኑና መፍቀድ አለመፍቀድ የሚል አዲስ ምድብ መፍጠርም ሆነ ውጤት መስጠት ከሕጉ ዓላማ ውጭ ይሆናል።

24. በሕጉ ከተመለከተው መለኪያ ወይም መስፈርት ዉጭ መጠቀም ብቻ ሳይሆን በአንድ ዘንግ ላለው አቋም ሠነሻ የሆነው በሠ/ቁ 30101 የተሰጠው ውሳኔ አዲስ ጽንሰ ሐሳብ በማስተዋወቅ 'አውራሽ ፈቅደውለት ቤቱ መስራቱን መገንዘብ ተችሏል' በሚል የፍ/ህ/ቁ. 1180ን ተፈጻሚ ያደረገ ሲሆን ሰበር ችሎት ደግሞ ፈቃድ በተሰጠበት ሁኔታ (እንዲሁም የመሬት ስሪት መለወጡትን በመጥቀስ) ተገቢው ክፍያ ተከፍሏቸው ቤቱን ያስረክቡ የሚለውን ውሳኔ ሽሮ በይዞታው ላይ መብት ፈጥሮዋል። ስለሆነም ሕጉ በሌላ ሰው ይዞታ ላይ ስለተገነባ ሕንጻ ዕጣ ፈንታ እየደነገገ ውሳኔው የሚናገረው በሌላ ሰው ይዞታ ላይ የሚደረግ ግንባታ በይዞታው ላይ የሚፈጥረው መብት ነው። ሆኖም ሕጉ ግልጽ ስለሆነ ይህን አዲስ ሁኔታ ወደተጠቀሱት ድንጋጌዎች አስገብቶ ውጤት ሊሰጥ የሚችልበት መንገድ የለም። በተጠቀሱት ድንጋጌዎች ሕጉ ለተፈጠረው ፍሬ ነገር መፍትሔ የሰጠ ሲሆን ይህም ከመሬቱ ወይም ይዞታው ጋር ሳይሆን ከግንባታው ጋር ብቻ በተያያዘ ነው።

SCAN AnyScanner

25. የፍ/ሀ/ቁ. አንቀጽ 1178 እና ተከታዮቹ ድንጋጌዎች የተፈጻሚነት ወሰንን በተመለከተ የተለያዩ አቋሞች ይንጸባረቃሉ። በሰ/መ/ቁ. 225363 ችሎቱ የፍ/ሕ/ቁ. 1179(1) ድንጋጌ "በወራሾች መካከል ለሚነሳ ክርክር የተቀመጠ ድንጋጌ ባለመሆኑ ካለአግባብ የተጠቀሰ አንቀጽ ነው።" የሚል ማጠቃለያ ላይ ደርሷል። በውሳኔው ላይ የድንጋጌውን ተፈጻሚነት የሚያስቀረው ምክንያት ምን እንደሆነ ያልተመለከተ ቢሆንም ድንጋጌው የዚህ ዓይነት ሁኔታ ለመፍጠር የሚያስችል ይዘት የለውም። ከላይ በዝርዝር እንደቀረበው ለድንጋጌው ተፈጻሚነት መነሻ የሚሆነው አንድ ሰው በሌላ ሰው ይዞታ ላይ ግንባታ ማካሄዱ ሲሆን የዚህ ውጤት የሚበየነው የተጠቀሰው አንቀጽ ጨምሮ በፍ/ሀ/ቁ. 1178 እና ተከታዮቹ ድንጋጌዎች መሰረት ነው። በተመሳሳይ ሁኔታ በሰ/መ/ቁ 96628 ፍርድ ቤቱ የፍ/ሀ/ቁ. 1179(1) ተፈጻሚነት ተቀብሎ መደምደሚያው ግን "አውራሽ ሳይቃወመው በራሱ ወጭ በሠራቸው ቤቶችና ቤቶቹ በተሰሩበት ወይም ባረፉበት ቦታ ላይ እንጅ፣ ቤቶቹን ከሠራበት ቦታ ውጭ ባለው የይዞታ ቦታ ላይ ባለመብት የሚሆንበት ድንጋጌ አይደለም።" የሚል ነው። ይህ ድምዳሜ ቤቱ ባረፈበትና በሌላ ይዞታ መካከል ድንበር ማስመር መቻሉ ጋር ተያይዞ የሚነሳ ጥያቄ እንዳለ ሆኖ ቤቱ ባረፈበት ቦታ ላይ መብት የሚፈጥር በመሆኑ ከድንጋጌው ይዘትም ሆነ መንፈስ ጋር የሚዛመድ አይደለም። በመሆኑ የተጠቀሱትን ድንጋጌዎች ተፈጻሚነት በቦታ እና በጉዳይ ዓይነት ለመወሰን የተሰጡ ውሳኔዎች ከድንጋጌዎቹ ግልጽ ይዘት ጋር የተጣጣሙ አይደሉም።

26. በመሬት ላይ መብት ያለው ሰው ከባለቤትነት በመለስ ያሉ መብቶችን በሙሉ እንደሚጠበቅለት በላዩ ላይ ንብረት ከሰፈረ ደግሞ ይዞታውን ጭምር የማስተላለፍ መብት እንደሚኖረው ግልጽ ነው። ስለዚህ መሬት የመንግስትና ህዝብ መሆኑ ዜጎች በሕግ አግባብ ያገኙትን የይዞታ መብት ሊቀሙ እንደሚችሉ በተለይም ንብረት ከሰፈረበት ንብረት ያሰፈረው ሰው ከባለይዞታው የተሻለ መብት ሊያገኝ የሚችለበት መንገድ መከፈት ከሕገ መንግስቱም ሆነ በሕገ መንግስቱ መሰረት የወጡ ሕጎች ዓላማና ሐሳብ አይደለም። በሕግ ከተደረገ ገደቦች ውጭ በመብቱ ሊጠቀም የሚችል ሰው ያለው መብት ወደሌላ ሰው ሊተላለፍ የሚችልበት አግባብ በሕግ የተቀመጠውን ስርዓት በመከተል ብቻ መሆን አለበት። ከዚህ አንጻር አንድ ሰው በመሬቱ ላይ መብት መፍጠር ወይም ሌላኛው ወገን መብቱን ማግኘት የሚችለው ይህን ስርዓት ተከትሎ ከሆነ ብቻ ነው። ከዚህ ውጭ መሬት ላይ ግንባታ እንዲያደርግ በባለይዞታው ተፈቅዶዋል በሚል

SCAN AnyScanner

ብቻ በመሬት ላይ አዲስ መብት የመፍጠሪያ ስርዓት እውቅና መስጠት ጸንቶ ያለውን የመሬት ይዞታ መብት ስርዓት የሚናጋ ይሆናል።

ከዚህ በላይ የቀረበው ትንታኔ አንጻር ያለተቃውሞ ወይም በፈቃድ በሌላ ሰው መሬት ላይ ሕንጻ የሰራ ሰው በመሬቱ ላይ መብት እንደሚያገኝ በማረጋገጥ የተሰጡ ውሳኔዎች በሙሉ መለወጥ ስላለባቸው የሚከተለው ተወስኖዋል።

ውሳኔ

1. በመ/ቁ. 30101 የተሰጠውን አስገዳጅ ትርጉም መሰረት በማድረግ በመ/ቁ. 178714፣ 241173፣ 240322 እና ሌሎች ተመሳሳይ መዝገቦች ክርክሩ የሚመለከተው ቤት የተሰራው በባለይዞታው ፈቃድ ወይም ሳይቃወም ከሆነ ባለይዞታው ቤቱን የሰራውን ሰው ማስለቀቅ እንደማይችል እና በባዶ መሬት ላይ የተሰራው ቤት ላይ የመሬት ይዞታ አለኝ የሚለው ወገን ቤቱን ከሰሩ ሰዎች የተሻለ መብት ሊኖረው አይችልም በማለት የተሰጠው ትርጉም ተለውጦዋል።
2. በሌላ ሰው የመሬት ይዞታ ላይ ግንባታ ያካሄደ ሰው በሕንጻው ላይ ሊኖረው የሚችለው መብት በፍ/ህ/ቁ. 1178 እና 1179 ድንጋጌዎች በተመለከተው አግባብ የሚታይ ሲሆን ሕንጻ በመገንባቱ ብቻ በመሬት ይዞታዉ ላይ መብት የሚያሥገኘዉ አይደለም በሚል ተተርጉሟል።
3. በዚህ መዝገብ የተነሳው ክርክር አልባት እንዲያገኝ ጉዳዩ በአምስት ዳኞች ሰበር ሰሚ ችሎት እንዲታይ ተመልሷል።

ቀጠሮ ለጥቅምት 26 ቀን 2018 ዓ.ም 4፤30 ተቀጥሯል።

SCAN AnyScanner