የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

3ኛ ሰበር ችሎት

የሰ/መ/ቁ 244308
የካቲት 30 ቀን 2018 ዓ/ም

ዳኞች፡- ቴዎድሮስ ምህረት

ብርሃኑ አመነዉ

ሽመክት አሰፋ

ገበየሁ ፈለቀ

በእዉቀት በላይ

ማርታ ተካ

አየለ ማሞ

አመልካች ፡- ጅላሎ ኩመል ሼህረዲ

ተጠሪ ፡- ታምራት መርከቡ ፍልቾ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጠ።

ፍርድ

1. ጉዳዩ በከተማ ክልል የሚገኝ መሬት ይዞታ መብት ለማስከበር የቀረበ ክስ የሚመለከት ነው። የሰበር አቤቱታው የቀረበው የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሞበታል በሚል ነው። የክርክሩን አመጣጥ ከስር ፍርድ ቤት የመዝገብ ግልባጭ እንደተረዳነው በሥር ፍርድ ቤት አመልካች ተከሳሽ ሲሆን ተጠሪ ከሳሽ ነበሩ። ተጠሪ በ 14/11/2013 ዓ/ም ጽፈው ባቀረቡት ክስ በአዲስ አበባ ከተማ ለሚ ኩራ ክፍለ ከተማ ወረዳ 08 ልዩ ስሙ ፊጋ በሚባል ሰፈር አዋሳኞቹ በክስ የተገለፀውን ግምቱ 2000 ካ.ሜ የሆነ የእርሻ መሬት ከደርግ መንግስት ጀምሮ ተገቢውን የመሬት ግብር በመክፈል ስጠቀምበት የቆየሁትን የእርሻ መሬት ለ 11 ዓመት ውጭ ሀገር ቆይቼ ግንቦት 2012 ዓ.ም ወደ ሀገር ቤት ስመለስ ይዞታዬን እንዲያስተዳድሩልኝ ተወካይ አስቀምጬ እያለ አመልካች ምንም ህጋዊ መብት እና የውል ግንኙነት ሳይኖረው ግምቱ ብር 60,000 (ስልሳ ሺህ) የሆነውን ያጠርኩትን አጥር ሰኔ ወር 2011 ዓ.ም በማፍረስ ተወካዬንም ከይዞታው በማባረር ግንብ አጥር በማጠር

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

3ኛ ሰበር ችሎት

የሰ/መ/ቁ 244308

ቤት ሰርቶ በሕገወጥ መንገድ ይዞታዬን የያዘብኝ በመሆኑ ያለፈቃዴ የገነባውን ቤትና አጥር አፍርሶ በፍ/ሕ/ቁ 1206 መሰረት ይዞታዬን ለቆ ያስረክበኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል።

2. አመልካች ተከሳሽ በመሆን ባቀረቡት የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ ተጠሪ ለከሳቸው መነሻ በሆነው ሀብት ላይ የባለቤትነት መብት ያላቸው መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ከከሳቸው ጋር አያይዘው አላቀረቡም።ያቀረቡት የግብር መክፈያ ደረሰኞች የገቢ መሰብሰቢያ የሚል ይዘት ያላቸው ከመሆኑ ውጭ ክፍያው የተፈፀመው ለምን አገልግሎት እንደሆነ በግልጽ የማያሳዩ በአንድ ቀን የተፃፉና ከቁጥር 043841-043844 ድረስ ተከታታይነት ያላቸው ማስረጃዎች ካለመሆናቸውም በተጨማሪም ያቀረቡት ሌላ ለጉዳዩ አግባብነትና ተቀባይነት ያለው ማስረጃ የለም፤ ያቀረቡት ክስ የሀብት የሚመስል ይዘት ያለው የዳኝነት ጥያቄ ሲያቀርቡ በሌላ በኩል የመፋለም ክስ እንደሆነ በማስመሰል ያቀረቡት ክስ ግልጽነት የጎደለውና እርስ በእርሱ የሚጋጭ ነው፤ ክሱ የመፋለም ክስ ነው የሚባል ከሆነ በኢፌድሪ ህገ መንግስት አንቀጽ 40(3) መሰረት የከተማም ሆነ የገጠር መሬት የማይሸጥ የማይለወጥ የኢትዮጵያ ብሔር ብሔረሰቦችና ህዝቦች ሀብት እንጂ በግለሰብ ከባለይዞታነት ባለፈ በባለቤትነት ሊያዝ የሚችልበት የህግ አግባብ የሌለ በመሆኑ ክሱ ተቀባይነት የለውም፣ አመልካች ይህን ይዞታ የያዝኩት አቶ ጫላ ካዊ ከተባሉ የቀድሞ ባለይዞታ ጥቅምት 21 ቀን 1980 ዓ.ም በተደረገ የጅምር ቤት ሽያጭ ውል ስምምነት መሰረት እንጂ ተጠሪ እንደሚሉት ከሰኔ 2011 ዓ.ም ጀምሮ ባለመሆኑ ሀብት ይወገድልኝ በሚል የቀረበው ክስ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1149(2) መሰረት በይርጋ ሊታገድ የሚገባው ነው ሲሉ መቃወሚያቸውን አቅርበው የፍሬ ነገር መልስ ጭምር በመስጠት ተከራክረዋል።

3. ጉዳዩ የቀረበለት የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤትም በቀረበው የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ ላይ ግራ ቀኙን በማከራከር መዝገቡን በመመርመር ተጠሪ መሬቴ ተያዘብኝ ከሚሉበት ሰኔ 15 ቀን 2011 ዓ.ም ማለትም ከ10 ዓመት በፊት የተያዘ በመሆኑ የተጠሪ ክስ በይርጋ ቀሪ ነው ሲል በብይን ክሱን ውድቅ አድርጎታል። ተጠሪ በዚህ ብይን ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 289932 አቅርበው ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ግራ ቀኙን አስቀርቦ በማከራከር የቀረበው ክስ የመፋለም ክስ በመሆኑ በይርጋ አይታገድ በማለት የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ውሳኔን ሽሮታል። አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ያቀረቡ ቢሆንም በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 337 መሰረት በትዕዛዝ ይግባኙን ባለመቀበል ሰርዟል።

4. ይህ የሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ነው። አመልካች በ15/07/2015 ዓ/ም በተጻፈ የሰበር አቤቱታ ያቀረበ ሲሆን ይዘቱም የስር ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት የቀረበው ክስ የመፋለም ክስ ነው አይደለም የሚለውን በመለየት መወሰን ሲገባው ለጉዳዩ አወሳሰን አግባብነት የሌለውን የሰ/መ/ቁ 43600 በመጥቀስ የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ውሳኔን መሻሩ ስህተት ነው፤ ተጠሪ በክ/መ/ቁ 117001 በሆነው መዝገብ ላይ ሀብት ይወገድልኝ በማለት ያቀረቡትን ክስ ፍርድ ቤቱ በይርጋ ታግዷል የሚል ብይን ሲሰጥ መሰረት ያደረገው የፌዴራል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 456/97 እና የሰ/መ/ቁ 69302 ለጉዳዩ ተፈፃሚነት እንዳለው በመገንዘብ በመሆኑ የስር ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ውሳኔው በሰበር ችሎት ታይቶ ሊታረም ይገባል የሚል ነው።



የሰ/መ/ቁ 244308

5. ሰበር ችሎት የአመልካችን የሰበር ቅሬታ እና የስር ፍርድ ቤት ውሳኔዎችን በመመርመር የከተማ ቦታ ባለይዞታነት መብት የመፋለም ክስ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1677/2 እና 1845 ስር በተደነገገው እና የገጠር መሬት ባለይዞታነት መብት አስመልክቶ የሚቀርብ ክስ በይርጋ ስለሚታገድበት አግባብ በተመለከተ በሰ/መ/ቁ 69302 ላይ በተሰጠው የሕግ ትርጉም መሰረት በአስር ዓመት ይርጋ ቀሪ የሚሆን ነው? ወይስ የማይንቀሳቀስ ንብረት የሆነውን ቤት እንዲሁም የከተማ ቦታ በመፋለም የቀረበውን ክስ በሚመለከት በሰ/መ/ቁ 43600 እና 210477 ላይ በተሰጠው የሕግ ትርጉም መሰረት በይርጋ ሊታገድ የማይችል ነው? የሚለውን በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1206 ስር ባለሀብትነትን ስለመፋለም የተደነገገውን አሁን ላይ ተፈፃሚ እየሆነ ካለው የመሬት ስሪት አንፃር በተለይም የከተማም ሆነ የገጠር መሬት ባለቤትነት መብት የመንግስትና የሕዝብ ነው በሚል በኢፌዲሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40/3 ከተደነገገው አንፃር ተጠሪ የሚያቀርቡትን ክርክር ተሰምቶ እንዲወሰን በአዋጅ ቁጥር 1234/2013 አንቀጽ 2(4/ሀ እና ሸ) እና 10(1/ሐ) እንዲሁም በሰበር ሥነ ሥርዓት መመሪያ ቁጥር 17/2015 አንቀጽ 7/3 ስር በተደነገገው መሰረት ተጠሪ መልስ እንዲሰጡበት የአመልካች አቤቱታ እና የሰበር ሰሚው ማስቀረቢያ ነጥብ ለተጠሪ እንዲደርሳቸው ተደርጓል።

6. ተጠሪ በ 08/11/2016 ዓ/ም ጽፈው ባቀረቡት መልስ አመልካች አጥር አፍርሶ ይዞታዬን ይዟል በሚል የቀረበው ክስ ባለቤትነትን መፋለም ክስ እንጂ አመልካች እንደሚሉት ይዞታዬ ላይ የተፈጠረ ሁከት እንዲወገድ የሚል ክስ ባለመሆኑ ተፈፃሚነት ያለው የሰ/መ/ቁ 43600 ነው ሲሉ መልሳቸውን በዝርዝር አቅርበዋል። አመልካች ለተጠሪ መልስ ባቀረቡት የመልስ መልስ ክሱ በግልጽ በሕገወጥ መንገድ የተያዘ ይዞታ በሚል የቀረበ በመሆኑ ሊታይ የሚገባው በሰ/መ/ቁ 69302 ነው ሲሉ የሰበር አቤቱታቸውን አጠናክረው ተከራክረዋል።

7. የጉዳዩ አመጣጥ ከላይ የተገለፀው ሲሆን የማይንቀሳቀስ ንብረት የመፋለም መብት ክስ በይርጋ ቀሪ አይሆንም በማለት በሰበር መዝገብ ቁጥር 43600 (ቅጽ 10) አስገዳጅ የህግ ትርጉም ተሰጥቷል፤ በተጠቀሹ መዝገብ ላይ ክርክር የተደረገው የቤት ባለቤትነት መብት ለማስከበር የቀረበ ክስ የሚመለከት ሲሆን በሌላ በኩል ከተማ ክልል የሚገኝ መሬት ለማስለቀቅ የቀረበ ክስ ላይ ተከሳሹ ያቀረበው ይርጋ መቃወሚያ ውድቅ የተደረገው ክሱ መፋለም ክስ ነው ተብሎ ሰበር በመዝገብ ቁጥር 43600 ላይ የሰጠውን ትርጉም ምርኩዝ በማድረግ ነው፤ የከተማ ወይም የገጠር መሬት መብት አስመልክቶ የሚቀርብ ክስ ይርጋ ደንብ አተገባበር ላይ የሰበር ችሎቱ አቋም ልዩነት መኖሩን ወይም የሚቃረን እንደሆነ ያሳያል የሰበር መዝገብ ቁጥር 69302 እና 210477፤ ይህ ልዩነት ወይም ተቃርኖ በእርግጥም አሁን ያለውን የመሬት ስሪት ስርዓት እና ሌሎች አግባብነት ያላቸውን ህጎች በመመርመር አስታራቂ እና ግልጽ አቋም ሊያዝበት የሚገባ ሆኖ በመገኘቱ ጉዳዩ ላይ ወጥነት እና ተገማችነት ያለው የህግ አተገባበር ስርዓት በሚያረጋግጥ እና ሁለቱን የሰበር ውሳኔዎች በሚያስታርቅ አግባብ ለመወሰን እንዲቻል በአዋጅ ቁጥር 1234/2013 አንቀጽ 26(1) ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንት ቀርቦ ሰባት ዳኞች እንዲሰይሙ ትእዛዝ ሰጥቶ በዚህ መሰረት ይህ ችሎት ተሰይሞዋል። ችሎቱም ገዢ የሆነ ትርጉም ለመስጠት እንዲቻል በመሬት ይዞታ ላይ ያለን መብት ለማስከበር የሚቀርብ ክስ ላይ ተፈጻሚ የሚሆነው ይርጋ ወይም በይርጋ የማይታገድ መሆን አለመሆኑን ለመወሰን እንደሚከተለው መርምራል።

8. የይርጋ ጉዳይ በአጠቃላይ ድንጋጌ ወይም በልዩ ሕግ የሚበየን ከመሆኑም በላይ የሚጠየቀው መብት ወይም የክሱ ዓይነት ለውሳኔው አስፈላጊ ግብአት በመሆኑ በመጀመሪያ በዚህ ላይ ተገቢ ምላሽ መስጠት ያስፈልጋል።የቀረበው ክስ ላይ ክርክር የተነሳ ሲሆን በአንድ በኩል መሬት ይዞታውን ዓይነት፤ በሌላ በኩል የቀረበውን ክስ ዓይነት አስመልከቶ ክርክር ቀርቦዋል። ተፈጻሚ የሚሆነውን ሕግ ለመወሰን የክሱ መነሻ መታወቅ ስላለበት በዚህ ረገድ በመዝገቡ የቀረበው ፍሬ ነገርም ሆነ የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ይዘት የሚያረጋግጠው የቀረበው ክስ በፍ/ህ/ቁ. 1206 መሰረት መሆኑ እና ፍርድ ቤቶችም በዚህ አግባብ ሁከት ይወገድልኝ ሳይሆን የንብረት መብትን መሰረት አድርጎ የቀረበ ክርክር መሆኑን ተቀብለው ውሳኔ የሰጡ በመሆኑ ይህ ችሎትም የፍሬ ነገር ድምዳሜውንና የክስ ምክንያቱን ልየታ ግንዛቤ ወስዶዋል። ይህን ተከትሎ የሚነሳው ጥያቄ አሁን ባለን የመሬት ስሪት ምክንያት የፍትሐብሔር ሕጉ እውቅና የሚሰጠው የመፋለም ክስ የሚኖረውን ቦታ የሚመለከት ነው።

9. የፍትሐብሔር ሕጉ መሬት በባለቤትነት ሊያዝ የሚችል ንብረት አድርጎ እውቅና የሚሰጥና ይህን መሰረት አድርጎ ይዘቱ የተወሰነ በመሆኑ አሁን ለሚነሱ ክሶች ያለውን አግባብነት እንዲሁም ሕጉ ያስቀመጠው ማዕቀፍ አሁን ካለው ገዢ የመሬት ሥሪት ስርዓት አንጻር ማየት ይገባል። የፍትሐብሔር ሕጉ ከንብረት ጋር በተያያዘ ይዞታን ለማስከበር የሁከት ይወገድልኝ ክስ፤ ባለሀብትነትን በተመለከተ የመፋለም ክስ ማቅረብ እንደሚቻል ይገልጻል።በመዝገቡ ውስጥም የተነሳውን ክርክር ስናይ እነዚህን የክስ ዓይነቶች መሰረት ያደረገ ሲሆን ፍርድ ቤቶቹ የመፋለም ክስ መሆኑን ተቀብለው በዚህ አግባብ ውሳኔ ሰጥተዋል።

10. በፍ/ሕ/ቁ. 1206 የተመለከተው የመፋለም ክስ ባለሀብት የሆነ ሰው ንብረት ባለቤትነትን መብት ለማስከበር የሚያቀርበው ክስ በመሆኑ ይህ መብት በሌለበት መቅረብ ያለበት ክስ ምን ሊሆን ይችላል የሚለውን ጥያቄ ለመመለስ በመሬት ላይ ሊኖር የሚችልን መብት መለየት ያስፈልጋል። የኢፌድሪ ሕገ መንግስት መሬት የመንግስትና የሕዝብ ብቻ እንደሆነ በአንቀጽ 40(3) ደንግጎዋል። ስለዚህ ግለሰቦች በመሬት ላይ የባለሃብትነት መብት ስለማይኖራቸው ባለሃብትነትን ለማስከበር የመፋለም ክስ ማቅረብ አይችሉም።ነገር ግን የሁከት ማስወገድ ክስ ማቅረብ በማይችሉበት ሁኔታ ወይም ይህ ክስ መብታቸውን ለማስከበር ያልቻለ እንደሆነ ከባለሃብትነት በመለስ ያለን መብት ማስከበር የሚችሉበት የሕግ ስርዓት መኖሩ የግድ ነው። በእርግጥ ማንኛውም ኢትዮጵያዊ በጉልበቱ ወይም በገንዘቡ በመሬቱ ላይ በሚገነባው ቋሚ ንብረት ወይም ለሚያደርገው ቋሚ መሻሻል ሙሉ መብት እንዳለው የሕግ መንግስቱ አንቀጽ 40(7) ስለሚደነግግ በዚህ ረገድ የፍትሐብሔር ሕጉን ተፈጻሚ ማድረግ ይቻላል። ነገር ግን የተገለጸው ዓይነት ግንባታ ካልተደረገ በመሬት ላይ የሚኖርን መብት ማስከበሪያው መንገድ መለየት ይገባል።

11. ክርክሩ የሚመለከተው መሬት የከተማ ወይም የገጠር መሆኑን በማንጠር አግባብነት ያለውን ሕግ መለየት አስፈላጊ ነው። በመዝገቡ ከተጠቀሱት ፍሬ ነገሮች መረዳት እንደሚቻለው መሬቱ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ክልል ውስጥ የሚገኝ ነው። የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 2(2) እንዲሁም የከተማ የመሬት ይዞታ ምዝገባ አዋጅ ቁጥር 818/2006 አንቀጽ 2(2) የከተማ ቦታ ማለት በከተማ ክልል ወይም አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት እንደሆነ ይገልጻሉ። ክርክሩ የሚመለከተው መሬት በአዲስ አበባ ከተማ ክልል የሚገኝ ከመሆኑም በላይ የስር ፍርድ ቤቶችም በፍሬ ነገር ደረጃ የከተማ ቦታ መሆኑን የተቀበሉት ነው።

12. የመፋለም ክስ ባለሃብትነትን መብትን ለማስከበር የሚቀርብ ከሆነ የመሬት የሊዝ መብት ተፈጥሮና ይህ መብት የሚከበርበት አግባብ ከዚህ ውጭ እንደሚሆን ግለጽ ነው። በመሆኑም አንድ ሰው በመሬት ላይ የሚኖረው መብት ከባለቤትነት በመለስ የተጠቃሚነት ወይም የይዞታ መብት ስለሆነ (በዚህ ረገድ የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 እንዲሁም የከተማ መሬት ምዝገባ አዋጅ ቁጥር 818/2006 ድንጋጌዎች ይዘት ሲታይ ሰዎች በመሬት ላይ ያላቸዉ መብት መሬትን መያዝና መጠቀም ወይም የመሬት ይዞታ መብት " land holding right`` እንደሆነ ያሣያሉ) ይህን መብት ማስከበሪያ መንገድ መለየትና ለዚህ ዓላማ የመብቱን ሕጋዊ ባህሪ በመረዳት መብቱ ሲጣስ የሚኖረውን መፍትሔ መለየት ያሻል። በአንድ በኩል በሲቪል የሕግ ስርዓት ፍልስፍናን መሰረት ያደረጉ የፍትሐብሔር ሕጉ ድንጋጌዎች፤ በሌላ በኩል በዚህ አስተሳሰብ ታሳቢ ያልተደረገ አዲስ የመሬት ስሪት ጸንቶ ባለበት ሁኔታ ለሁለቱ ስርዓቶች ዐምድ የሆኑ አስተሳሰቦች የሚያስከትሉትን ተቃርኖ እና ዝርዝር አተገባበር የሚያስነሳቸውን ተግዳሮቶች በመፍታት ለጉዳዩ እልባት ለመስጠት ተገቢ ነው።

13. የከተማ መሬትን በተመለከተ በነባር ይዞታም ሆነ በሊዝ የሚያዝ መሬት የሚፈጠረው መብት ከሕግ የሚነጭ ነው።ምንም እንኳ ሕገ መንግስቱ ይህን በተመለከተ የሚለው ባይኖርም በአዋጅ ቁጥር 721/2004 የተዘረጋው የመሬት አስተዳደር ስርዓት የከተማ መሬት ይዞታ ስሪቱ በሊዝ ወይም በነባር ይዞታ ሊሆን እንደሚችል ከአዋጁ አንቅጽ 6 እና 7 እንዲሁም ከከተማ የመሬት ይዞታ ምዝገባ አዋጅ ቁጥር 818/2006 አንቀጽ 2(3) ድንጋጌዎች መረዳት ይቻላል።

ነባር ይዞታ የሚባለው የከተማ ቦታ በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኃላ ለነባር ይዞታ ተነሺ በምትክ የተሰጠ ቦታ ሲሆን ሊዝ ደግሞ በጊዜ በተገደበ ውል መሠረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት እንደሆነ በአዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 2((1) እና 2(8) ተገልጸዋል። በዚህ መዝገብ ያለው ክርክር የሚመለከተው ቦታ በሕጋዊ መንገድ የተሰጠ ነባር ይዞታ ወይም በሊዝ ስርዓት የተካተተ ለመሆኑ መዝገቡ አያስረዳም። ሆኖም ቦታው በሁለቱም ስርዓት ውስጥ የሚካተት ባይሆንም እንኳ የከተማ አስተዳደሩ በሕግ ያለው የመወሰን ስልጣን እንደተጠበቀ ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 6(4) መሰረት በሊዝ ስርዓት ሊስተናገድ የሚችልበት አግባብ መኖሩና ይህም ሊያስገኝ የሚችለው መብት ስላለ በዚህ ግንዛቤ ይዞታውን ከሚመለከቱ ሕጎች አንጻር ተመርምሮዋል።

14. በመሬት ላይ የሚኖርን መብት ባለቤትነትን የማይጨምር ከመሆኑም በላይ ከባለቤቱ የሚገኝ ከባለቤትነት ላይ የሚቀዳ ነው። በአዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 16 መሰረት የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው አግባብ ካለው አካል ጋር የሊዝ ውል መፈራረም ይኖርበታል። ነገር ግን ይህ መብት በግል ግንኙነት ወይም ውል ከሚገኝ የኪራይ መብት ጋር እኩል ተደርጎ የሚወሰድና በተመሳሳይ መልኩ የሚከበር ነው ብሎ መውሰድ አይቻልም። የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 1324/2016 አንቀጽ 8 የገጠር መሬት ይዞታ መብት "holding right`` በመሬቱ መጠቀምን፣ ማከራየትን፣ ለጋራ አራሽ መስጠትን፣

የመጠቀም መብቱን ለዕዳ መያዣ ማስያዝን፣ ከባለ ሀብት ጋር በጋራ ማልማትን፣ በውርስ ወይም በስጦታ ማስተላለፍን፣ በይዞታው ላይ ተፈራ ንብረትን በሽያጭ ማስተላለፍን፣ ኩታ ገጠም ማድረግን፣ ይዞታን ማቀራረብን፣ በኩታ ገጠም ማረስን እንዲሁም በሌላ የገጠር መሬት መለወጥን ያጠቃልላል። የአዋጁ አንቀጽ 22 ይህ መብት በምዝገባ የሚረጋገጥ እና ምዝገባ የምስክር ወረቀት የሚሰጠው እንደሆነ ተመልክቶዋል። የከተማ መሬትን ስናይ በሊዝ የተያዘ ይዞታ በሊዝ ውል መሰረት የሚገኝ ቢሆንም በሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀትም የሚረጋገጥ ነው (አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 17 ይመለከቷል)። ከዚህም በላይ በአዋጁ አንቀጽ 24 እንደተመለከተው መብቱ ሊተላለፍ፣ መያዣም ሆነ የካፒታል አስተዋጽዎ ሊደረግ የሚችል የንብረት መብት ነው። በአጠቃላይ ይህ የንብረት መብት ከባለቤትነት ያነሰ ቢሆንም በባለቤትና በተከራይ መካከል ከሚፈጠር ዘወትራዊ ግለሰባዊ ግንኙነት የተለየና ከመሬቱ ጋር በቀጥታ የሚገናኝ የንብረት መብት ነው።

15. የመሬት ይዞታ መብት የንብረት መብት ከሆነ የፍትሐብሔር ሕጉ ለንብረት መብት መከበር ባስቀመጣቸው ስርኣቶች የሚስተናገድ አለመሆኑ ግልጽ ነው። የፍትሐብሔር ሕጉ የሁከት ይወገድልኝ እና የመፋለም ክሶችን በግልጽ የጠቀሰ ሲሆን የመፋለም ክስ ከባለቤትነት ማስከበር ጋር ብቻ የተጠቀሰ በመሆኑ በሲቪል ሕግ ስርዓት (civil law system) ያለውን የንብረት ጽንሰ ሐሳብ መሰረት ያደረገ ነው። በሌላ በኩል በኮመን ሎው (common law) ስርዓት የሚታወቀው የማስለቀቅ ክስ (action of ejectment) የተቀማ ይዞታን በቁራሽ መሬቱ ላይ የተሻለ መብት እንዳለ በማሳየት ይዞታውም ለማስመለስ የሚሰረት ክስ ነው። በሁለቱ የሕግ ስርዓቶች የንብረት ጽንሰ ሐሳብና ይህን መሰረት በማድረግ የሚሰረተው ክስ ልዩነት ያለ ከመሆኑም በላይ በመሬት ላይ የሚፈጠር መብት ተነጣጥሎ በተለያዩ ሰወች ሊያዝ ከመቻሉ ጋር በተያያዘም መሰረታዊ ልዩነት ስላል ይህ የክስ ዓይነት በኛ አገር ካለው የሕግ ስርዓት ተመሳሳይ ስርዓት በሚከተሉ አገሮች ብዙም የተለመደ አይደለም። በዚህ መዝገብ የሚታየው ክርክር በዚህ የክስ ዓይነት የሚገለጽ ቢሆንም ጽንሰ ሐሳቡ ለሕግ ስርዓታችን እንግዳ ነው። በእርግጥ በሕግ የታወቀ መብት ካለ የክሱ ዓይነት ባይገለጽም ፍርድ ቤቶች አቤቱታውን ተቀብለው ማስተናገድ ስላለባቸው ስያሜው ክሱን ለማስተናገድ ዓላማ የሚፈጥረው እክል አይኖርም። በዚህ መዝገብ እየታየ ያለው ተፈጻሚ የይርጋ ጊዜ ለመወሰን የክሱ ዓይነት ላይ ስለሚመሰረት ጉዳዩ በስር ፍርድ ቤቶች የተስተናገደበት አግባብ የፍትሐብሔር ሕጉን መሰረት ያደረገ በመሆኑ ዕልባት ለመስጠት ጉዳዩን ከዚህ ዐውድ ውጭ ማየት ይገባል።

16. አስገዳጅ የሰበር ችሎት ውሳኔዎችን ስናይ የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ለውሳኔው መሰረት ያደረገው በሰ/መ/ቁ. 43600 የተሰጠው ውሳኔ ሲሆን በዚህ መዝገብ የመፋለመ ክስ ይርጋ የለውም የሚል መደምደሚያ ላይ መደረሱን ዋቢ አድርጎዋል። ሆኖም የክርክሩ መነሻ መኖሪያ ቤት በመሆኑና መኖሪያ ቤት ላይ የባለሃብትነት መብት ስላለ ትንታኔውም ሆነ ማጠቃለያው ይህን መሰረት አድርጎ የተሰጠ በመሆኑ በዚህ መዝገብ ከተያዘው ጉዳይ ጋር በቀጥታ ስለማይገናኝ ተፈጻሚ ለማድረግም ሆነ ተቃርኖ አለው ለማለት አልተቻለም። የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ተፈጻሚ ያደረገው የሰ/መ/ቁ. 69302 ሲሆን በትንታኔውም ሆነ በማስረጃ ምዘነው ክርክሩ የሚመለከተውን ቦታ የከተማ ይዞታ መሆኑን የሚያሳይ ቢሆንም በማጠቃለው ግን የከሳሽ ክስ ማመልከቻ ላይ የተባለውን ብቻ ተቀብሎ ቦታው እርሻ መሬት እንደሆነ በመውሰድ የገጠር መሬትን የሚመለከት ውሳኔን ተፈጻሚ አድርጎዋል። ሆኖም

የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ከደረሰበት መደምደሚያ ባሻገር የመዝገቡ ይዘትና የቀረቡት ማስረጃዎች የሚያረጋግጡት ቦታው በከተማ ክልል የሚገኝና ግንባታ ያረፈበት ቦታ በመሆኑ የገጠር መሬትን በተመለከተ የተሰጠውን ውሳኔ ተፈጻሚ ማድረግ ተገቢ አይሆንም።

17. የሰር ፍርድ ቤቶች ለውሳኔ መሰረት ካደረጉዋቸው አስገዳጅ ውሳኔዎች ውጭ በሰ/መ/ቁ. 210477 የተሰጠ ውሳኔ ይህ ችሎት ለይቶዋል። በዚህ መዝገብ በታየው የይዞታ ክርክር በአዲስ አበባ ከተማ የሚገኝ ይዞታን በተመለከተ የቀረበ የመፋለም ክስ በይርጋ አይታገድም በማለት የቀደሙ ውሳኔዎችን መሰረት ተደርጎ ውሳኔ ተሰጥቶዋል። ይህ ጉዳይ በዚህ መዝገብ ከሚታየው ጉዳይ ጋር ተመሳሳይ በመሆኑ የተሰጠው ትርጉም አግባብነት አለው። ውሳኔው አመልካቾች በአዲስ አበባ ከተማ የሚገኝ ይዞታቸውን ተጠሪዎች የያዙባቸው መሆኑን በመግለጽ ያቀረቡት ክስ የመፋለም ክስ ስለሆነ ይዞታው ላይ የተነሳው ክርክር በይርጋ አይታገድም የሚል ድምዳሜ ይዞዋል። ይርጋን በተመለከተ ፍርድ ቤቱ የደረሰበት ከዚህ በታች የሚታይ ሆኖ ከዚህ በላይ በዝርዝር እንደቀረበው በጽንሰ ሐሳብ ደረጃ የመፋለም ክስ ባለቤትነት ለማስከበር የሚቀርብ በመሆኑና መሬት ላይ ባለቤትነት ስለማይኖር በዚህ ረገድ ማጠቃለያው ጥያቄ የሚነሳበት ነው። በአጠቃላይ ከላይ የተጠቀሱትን ጨምሮ በከተማ መሬት ይዞታ ላይ የተሰጡ አስገዳጅ ውሳኔዎች ጉዳዩን ያዩት በፍትሐብሔር ሕጉ ማዕቀፍ ውስጥ በመሆኑ የሀከት ይወገድልኝ ወይም የመፋለም ክስን እና እነዚህን የሚገዙ የይርጋ ድንጋጌዎችን መሰረት አድርገው ነው። ከላይ በዝርዝር እንደቀረበው የመሬት ስሪቱ የግል ባለቤትነትን በማይቀበልበት ሁኔታ የመፋለም ክስ ለመሬት ይዞታ ላይ ተፈጻሚ ማድረግ አይቻልም።

18. የከተማ መሬት ይዞታ መብት ከባለሃብትነት የተለየ በመሆኑ ባለሃብትነትና ታሳቢ ተደርጎ የተደነገጉ የይርጋ ድንጋጌዎችንም ሆነ በእጅ አድርጎ መቆየትን የተመለከቱ ድንጋጌዎችን ተፈጻሚ ማድረግ እንደማይቻል ከላይ ተገልጸዋል። የገጠር መሬት አዋጅ እንደሚያስቀምጠው የከተማ መሬትን በተመለከተ የተቀመጠ ልዩ የይርጋ ድንጋጌም የለም። በዚህ ሁኔታ ክፍተት መሙላት የሚያስችለውን ፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1677 ግዴታዎች ከውል የተገኙ ባይሆኑም የአንቀጽ 12 ደንቦች ተፈጻሚ እንደሚሆኑ ስለደነገገ የፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1845 ተፈጻሚ ይሆናል። በከሳሽ ክስ የተገለጸውን ሰኔ ወር 2011 ዓ.ም የእርሻ ቦታው ተያዘብኝ የሚል ቢሆንም የፌዴራል መጀመሪያ ፍርድ ቤት ያረጋገጠው ፍሬ ነገር ይዞታው በ 1997 የአየር ካርታ የሚታይ፣ ጅምር ቤት ያለበት፣ በሌላ መዝገብ ከአስር ዓመት በፊት እንደተያዘ የተረጋጠ መሆኑን በመጥቀስ አስር ዓመት አልፎታል በማለት የደረሰበትን ድምዳሜ በመቀበል በፍ/ህ/ቁ. 1845 መሰረት የተጠሪ ክስ በአስር ዓመት ይርጋ ይታገዳል የሚል ማጠቃለያ ላይ ፍርድ ቤቱ ደርሶዋል።

ውሳኔ

1 ኛ/ ሰበር ችሎቱ በሰ/መ/ቁ.210477 የሰጠዉ ትርጉም ተለዉጧል።ከከተማ መሬት ይዞታ ጋር በተያያዘ አለአግባብ ከያዘ ሰው ላይ ይዞታን ለማስመለስ የሚቀርብ ክስ በአስር ዓመት ይርጋ ይታገዳል ተብሎ ተተርጉሞዋል።

2 ኛ/ የተጠሪ ክስ በይርጋ አይታገድም ሲል የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ. 289932 የሰጠው ውሳኔ ተሽሮዋል።

3 ኛ/የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 130397 የሰጠው ውሳኔ ለውሳኔው የሰጠው ምክንያት ተቀይሮ ጸንቶዋል።



የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

3 ኛ ሰበር ችሎት

የሰ/መ/ቁ 244308

4 ኛ/በክርክሩ ያወጡትን ወጪና ኪሳራ ግራቀኙ የየራሳቸዉን ይቻሉ።

መዝገቡ ተዘግቶዋል። ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።