DABARSA FI HUBACHIISA MIRGA ABBAA QABEENYUMMAA QAB. HIN SOCH. FI SOCHO'AA ADDAA

SAGANTAA LEENJII HOJIIN DURAA MARSAA 6FFAA

"Property is inseparable from the institutional structure that recognizes and enforces property rights. "

Leenjisaa - Dassaaleny Biraanuu

Bara 2005

Seensa

- Qabeenyi yoom akka uumame sirritti beekuun kan hin danda’amne ta’ullee hawaasni fi maatiin**, kun kan koo dha, kaan (kuun) kan abaluuti, ykn kan abaluu fa’a** ti jechuu yeroo jalqabeetti akka ta’e ni tilmaamama.
- First use first ownership -primitive
- Qabeenyi yaadrimee walitti dhufeenya namootaa fi wantoota gatii dinagdee ykn maallaqaa qaban jidduu jiru kan ilaallatuu dha.
- Mirgi qabeenyaas yaadrimeewwan mirga qabiyyee, mirga alaabaa (usufruct), mirga tajaajila qabeenyaa (servitude), fi mirga abbaa qabeenyummaa (ownership right) kan hammatuu dha.
- Mirgi qabeenyaa tasgabbii siyaasaa, dinagdee,

- Mirgoota kana keessaa mirgi abbaaqabeenyummaa mirga bal’aa namni tokko qabeenya irratti qabaachuu danda’uu dha.
- Mirgi abbaaqabeenyummaa mirgoota qabeenyichatti fayyadamu, firii isaa sassaabachuu fi namoota birootiif dabarsuu kan ilaallatuu dha.
- **HMFDRI** kwt. 40(1) jalatti lammiin kamiyyuu qabeenya dhuunfaa irratti mirga abbaaqabeenyummaa akka qabu; mirgi kunis faayidaa ummataatiif kan daangeffame yoo ta’e malee, mirgoota armaan olii kan hammatu akka ta’e tumameera. Acquire – meyaz jedha.

- Mirgoota abbaaqabeenyummaa keessaa inni tokko mirga qabeenya garee sadaffaatti dabarsuuti.
- Darbiinsi kunis kan raawwatamu bu’uura seeraatiinii fi gochoota seera duratti bu’aa hordofsiisaniin (waliigalteetiin, dhaamoo, fi kkf) ta’uu ni danda’a.
- Gochoonni kunniin ragga’aa ta’uu qabu. Kana malees abbummaa qabeenyaa dabarsuuf sirnoonni seeraan taa’an kanneen biroo kan akka SHH kwt. 1185 hordofamuu akka qabu ni hubatama.

... hin sochoonee fi socho’aa addaa dabarsuu ilaalchisee rakkoowwan qabatamaan MM keessatti ni mul’atu.

- Gama kaaniin mirga abbaa qabeenyummaa kabachiifachuuf himannoon abbaa qabeenyummaa dhiyeeffachuun akka mirga tokkootti akka fudhatamu ni beekkama.
- Abbummaa qabeenya hin sochoonee fi socho’aa addaa hubachiisuuf gosa ragaa dhiyaachuu qabuu, mormiiwwan gareen sadaffaan kaasuu danda’anii, dirqama qaamolee waraqaa ragaa kana kennuuf aangoo qabanii fi aangoo manneen murtii addaan ...

... baasuu irratti rakkoowwan adda addaa ni mul'atu.

- Ejjennoowwan qabeenya hin sochoone mirkaneessuun kan danda'amu waraqaa ragaa A/Qab. Dhiyeeffachuun qofa jedhu fi waraqaan ragaa kun immoo bakka hundatti wal gahee kennamuu dhabuunis akka rakkoo qabatamaa tokkootti kan ilaalamu dha.
- Kana malees mirgi abbaa qabeenyummaa kun mirga namoota biroo haala faanfessuun qabeenyichatti fayyadamuu (right in rem) jechuunis ni ibsama.
- 'jus in rem' - rights against the world

- Kun immoo jidduu seentummaa qaama biraa dhorka.
- Yoo uumames ykn seeraan ala qabeenyichi kan fudhatame yoo ta’e qabeenya ofii kana hordofuun eenyuun harkattuu qabsiifachuu ykn eenyuun irraayyuu falmachuun deebifachuu kan nama gonfachiisuu dha.
- Mirgi kun himannaa **“petitory action”** jedhamu dhiyeessuun kan kabajamu dha.

⇒Nama qabiyyee ofi harkaa hin qabneeen – nama qabiyyee (possession) ofi harkaa qabu irratti.

Kanaaf dhuma leenjii kana irratti leenjifamtoonni:

- Maalummaa qabeenyaa fi mirga abbaa qabeenyummaa qabeenya hin sochoonee fi socho’aa addaa ni hubatu,
- Gosoota qabeenyaa irratti hubannoo gahaa ni argatu,
- Mirga Abbaa qabeenyummaa fi mirgaa fi dirqama abbaa qabeenyaa dhunfaa addaan baasanii ni ibsu,
- Himannoo abbaa qabiyyummaa fi abbaa qabeenyummaa addaan baasani ni hubatu,

- Dabarsa fi mirkaneessa mirga abbaa qabeenyummaa irratti hubannoo isaanii ni cimsatu.
- Akka waliigalaatti yaadota armaan olitti ka’an dhimmoota qabatamaa waliin deeggaranii xiinxaluun ilaalcha gaarii fi gahumsa cimaa ni horatu.

Qabeenyaa fi Mirga Abbaaqabeenyummaa

Qabeenyi maali?

- Things ? Goods? Property? S/H/H?
- Things are objects that have a spatial scope, are perceivable by senses and are located under the discretion and supervision of people.
- Waanti tokko qabeenya ta’uu fi dhiisuu addaan baafachuuf ulaagaaleen gurguddoo ta’ani fi isaan muraasni:

✓ Wantichi abbaa qabeenyummaan qabamuu kan danda’u ykn to’atamu ta’uu qaba [appropriable]

✓ Faayidaa ilma namaatiif kan ooluu danda’u

- Bu’aa dinagdee qabaachuu qaba.

Common benefits vs common things eg open air

- **Kutaaleen qaama namaa qabeenya akka hin taane SHH Kwt 18 fi seerri yakk.kw573vs70 ni agarsiisa. Seeraan murtaa’e.**
- SHH kwt18...namni tokko qaama isa ykn kutaa qaama isaa yeroo lubbuun jirutti kennu (dabarsuu) kan danda’u kennamuun qaama ykn kutaa qaama kabaja qaama namaa kan hin miine yoo ta’ee qofa dha –jedha.
- *‘the term property can be used to*

... nature of the right, nature of the relationship and the thing itself'

- Haaluma wal fakkaatuun ... "...*the relation of persons to the things having economic importance. It is the highest right that man can have to anything, but subject to any limitations. It includes both proprietary and in rem rights. It is any interest in property, tangible or intangible." jedhamunis ni ibsama.*
- Bu'uura kanaan jechi kun seera keessatti yaadrimeewwan akka qabiyyee, alaabaa, fayyadama fi tajaajila qabeenyaa kan hammatuu dha.
- Kanaaf yaadrimeen qabeenya jedhu mirga ykn dandeettii fi wantota mirga kanaaf

- S/H/H jalatti jecha qabeenya jedhuuf ibsi haala ifa ta’een kenname hin jiru.
- Garuu wantootni mirga qabeenyaatiif bu’uura ta’an “goods” bifa jedhuun kaayamaniiru.
- Bu’uura kanaan jechi kun wantoota mul’atanii (corporeal) (kwt. 1127) ykn hin mul’anne (incorporeal) (kwt.1128 fi 1129) akka ilaallatuu ni hubatama.
- Wantoonni mul’atan isaan ijaan ykn miira biraatin beekamuu danda’an kan ilaallatan akka ta’e ni hubatama. Isaan kuun garuu miira keenya fayyadamuun beekuu kan hin dandeenyee dha.
- Incorporeal thing is any product that humans cannot perceive, but which has

- The classification of corporeal goods into movables and immovables in the Code can appropriately be termed as the primary classification of goods.
- Dubbisa waraabbii afaan Amaaraa fi French irraa bakka lamatti kan qoodamu ‘goods’ osoo hin taane ‘corporeal goods’ ta’uutu hubatama. (1126)
- This division is the starting point for the separate treatment of real rights and is expressed in differences in the creation, scope and extinguishment of a right and distinct rules of form of

- Bu’uura SHH kwt.1127 tiin qabeenya socho’aa jechuun qabeenya ofii isaatiin socho’uu ykn uumamni isaa osoo hin jijjiiramin ykn hin manca’in ykn hin badin namaan sochoofamuu danda’uu dha.
- Isaanis socho’aa salphaa fi socho’aa addaa jechuun qoodamu. Qoodinsi kunis haala dabarsa, mirkaneessa , aangoo, wabummaa to’achuuf dha. Complementary (subsidiary) classification
- Qabeenyi socho’aan addaa amalaan ykn uumaan qabeenya socho’aa ta’anii garuu faayidaa isaan qabanirraa kan madde haala itti horataman, dabaran fi hubachiifaman ilaalchisee tumaalee qabeenya hin sochooneetiin akka qajeelfaman SHH

- Qabeenyonni tokko tokko uumaman qaama qabeenya hin sochoone ta’anis seerichi immoo akka qabeenya socho’aniitti haala itti ilaalaman (movables by anticipation) akka qaban ykn tumaaleen seerichaa dhimmoota akkanaa irratti raawwatiinsa qaban akka raawwatan bakka itti kaaye ni jira. (SHH kwt. 1133 fi kwt.2268) – rakkoon akka hin uumamnef.
- Hanga bu’uura kanaan waliigalteef bu’uura hin ta’initti qaama lafaa (intrinsic element of land) akka ta’e tumaa kwt. 1133(1) irraa ni hubatama.

... ykn addaan hin babahin namaan sochoofamuu hin dandeenye akka ta’an ni hubatama.

- SHH kwt.1130 jalatti qabeenyonni hin sochoonne lafaa fi mana akka ta’an ibsamaniiru.
- Heera mootummaa keew.40–abbaan qabeenyaa lafaa–uummataa fi mootummaa dha. – mirgi A/ qabe.dhuunfaa hin jiru.
- Dhimmi lafaa moojulii kana isiniif kenname keessatti irratti hin xiyyeeffatamne. (Xiyyeeffannoo ‘Gamoo ykn Manaa’ irratti dha.)

- Gama kanaan ogeessonni tokko tokko Gamoo kan jedhu gamoowwanii fi mana jireenyaa, bukaaraa (Mana kuusaa), workishoppii fi kkf qofa ilaallata kan jedhan yemmuu ta’u ;
- Isaan kuun immoo ijaarsa akka Riqichaa (bridges), Hidha (dams), Haroo (wells), Daagaa (dikes), Daandii lafa jala ba’u (tunnels), fi kkfs hammachuu qaba jechuun falmu.
- Dubbisa faallaa kwt 1127tiin yoo ilaalle ejjennoo 2ffaan dhama qabeessa fakkaata.
- Gama biraatiin manni ykn gamoon yeroodhaaf qofa ijaaramee fi ji’oota ykn torbaan muraasaa booda akka diiggamu beekkamu akka qabeenya hin sochoonettti

... **bahee kan mul'atu ta'uu baatus,** falmiiwwan tokko tokko ni mul'atu.

- Ogeessonni gamiisni manni wanta fulla'iinsaan fuulduraaf akka tajaajilu yaadamee ijaaramu waan ta'eef wantoonni akka daasii tajaajila yeroodhaaf ijaaraman lafatti kan gadi dhaabbatan ta'us waraabbii afaan ingiliffaa jecha building" jedhu keessatti kan hammatamu ta'us waraabbii afaan Amaaraa jecha"mana" ykn"Gamoo"jedhu keessatti hin hammatamu jedhu.
- Isaan kuun immoo manichi lafaan walqabatee kan ijaarame ta'uun isaa yoo mirkanaa'e yeroof ta'ee fuulduraaf ijaaramuun isaa addaan baasuuf rakkisaa

- Asirratti garuu qabeenyi hin sochoone lafaa fi mana jechuun seera keenya keessatti ibsamuun isaa mannis (buildings) kan lafaan walqabate ta’uu akka qabutti hiikuun kaayyoo seerichaa kan faallessuu miti. SHH kwt. 1213 kanuma cimsa.
- Bu’uura SHH kwt.1134(1) tiin qabeenyi qaama qabeenya isa haadhoo ta’e kophaa isaa waliigaltee kamiifuu bu’uura akka hin taane tumameera.
- Tumaa Kwt. 1131 irraa immoo haala biraatiin yoo waliigalame malee waliigalteen qabeenya hin sochoone irratti taasifamu qabeenyota qaama qabeenyicha ta’an hundumaa akka hammatu ni hubatama.

- Kun gaaffii manni tokko mana jedhamuuf (konkolaataan tokko bifa sanaan waamamuuf) maal maal qabaachuu qaba gaaffii jedhutti nu geessa.Kun immoo qabeenyoota qaama qabeenya muummee (intrinsic element) ta’an addaan baasuu gaafata.
- Bu’uura kanaan qabeenyichi uumama qabeenya muumee osoo hin jijjiirin irraa bahuu kan hin dandeenye yoo ta’e ykn uumama osoo hin jijjiirin kan irraa bahuu danda’u ta’us barmaatileen (custom) qabeenyichi qaama qabeenya muummee qabeenya kanneenii akka ta’etti kan fudhatamu yoo ta’e akka qaama qabeenya kanaatti akka lakkaa’amu tumaa kwt.1132

... (intrinsic element) ni hammatu jechuu dha. Kanaan walqabatee qabatamaan fkn mana kireeffachuu ibsaa, bishaan, fi kkf barmaatileen hammachuu fi baachuu ilaalchisee rakkoowwan hiikkoo tokko tokko ni mul'atu.

- Fakkeenyaaf murtii Dh/Ij/MMWF **L.G.42897** ta'erratti kenne haa ilaalamu. F-9

Mirga Abbaaqabeenyummaa

- Mirgi abbaa qabeenyummaa maali?
- … *“…….collections of rights allowing one to use and enjoy property including the right to convey it to others and maintaining and recovering possession of the property from all other persons.”*
- Mirgi abbaa qabeenyummaa mirga namoota biroo haala faanfessuun qabeenyichatti fayyadamuu (right in rem) ilaallata.
- Kun immoo itti fayyadama fi

... qabeenyaa ilaalchisee namni kamiiyyuu bifa kamiinuu jidduu akka hin lixne dirqama nama hundaratti kan gatuu dha ykn uumuu dha.

- Mirgi kun jiddulixummaa bifa kamiinuu raawwatame yoo jiraate ykn seeraan ala qabeenyichi kan fudhatame yoo ta’e abbaan qabeenyaa qabeenyicha hordofuun eenyuun harkattuu qabsiifachuu ykn eenyuun irraayyuu falmachuun deebifachuu kan isa gonfachiisuu dha.
- Kanaaf mirgi abbaaqabeenyummaa mirga bal’aa(1204), fulla’aa fi isa dhumaa namni tokko wanta tokko irratti qabuu dha jechuun ni danda’ama.
- Mirgi qabeenya dhuunfaa kun kan

... fi qaama isaa irraa qofa osoo hin ta'in namoota dhuunfaa irraayis akka ta'e hubatamuu qaba.

- Mirgootni nama dhuunfaa ilaallatu / rights in-personam/ jiddu lixxummaa nama addaan bahee beekamuu kan ittisu dha.
- Mirga qabeenyaa vs mirga waliigaltee – mirgi qabeenyaa –addunyaa irratti vs adda kan bahe
- In the parlance of property law, the burden of a property right "runs with the assets"
- Heerri kwt. 40(1) jalatti lammiin kamiiyyuu mirga abbaaqabeenyummaa

- *“Unless prescribed otherwise by law on account of public interest, this right shall include the right to acquire, to use and, in a manner compatible with the rights of other citizens, to dispose of such property by sale or bequest or to transfer it otherwise.*
- "Private property", shall mean any tangible or intangible product which has value and is produced by the labour, creativity, enterprise or capital of an individual citizen, associations which enjoy juridical personality under the law, or in appropriate circumstances, *by* communities specifically empowered by law to own property in common.(FDRE Constitution Art. 40(2))

- Individual vs joint ownership, exception – agricultural community ⇒ civil code

---

- Individual-dabarsuuf marii hin barbadu.
- Joint and common property – dabarsuuf marii lamaanii barbaada garuu qab.waliinii diiggaan dura qooddachuun hin danda'amu. (indivisible)
- Property is inseparable from the institutional structure that recognizes and enforces

- Joint vs collective ownership – Collective ownership suppresses the autonomy of individual shares – abbaa qabeenyaati jedhamullee mirgoota A/qab.ummaa akkaataa seeraatti hojiirra oolchuun hin danda'amu.
- In the case of joint ownership, each of the shares, even if it is physically merged into the others, has its special owner; undivided co-ownership is always individual ownership with physical merging of the shares.
- Collective ownership, on the other hand, rests upon the necessary grouping together of the person to which it

.... not intended to become the subject matter of private ownership.

- Mirga A/qabeenyummaa mirga bal'aa yemmuu ta'u isaan keessaa inni duraa mirga qabeenyichatti fayyadamuu hogguu ta'u saayinsii seeraa keessatti "usus" jechuun beekkama.
- Mirgi kun gama tokkoon mirga qabeenyicha faayidaa kamiif akka oolu murteeffachuu kan ilaallatu akka ta'e kwt. 1205(1), 1263, fi kwtt.1270-1271 irraa ni hubatama.
-

- Gama kaaniin immoo mirga abbaaqabiyyee qabeenyichaa ta’uun haala namoota kaan faanfesseen qabeenyichatti fayyadamuu fi yoo harkaa bahe immoo gaafatee deebifachuu akka ilaallatu SHH kwt. 1204 fi 1206 irraa ni hubatama.
- Mirgi lammaffaan mirga dabarsuu hogguu ta’u isa saayinsii seeraa keessatti “abusus” jechuun beekkamuu dha.
- Mirgi kun mirga garee biraatiif qabeenyicha gatiin ykn gatii malee gaafa du’e ykn lubbuun osoo jiru dabarsuu fi wabiidhaan qabsiisuu kan ilaallatuu dha (Kwt.1205 (2) fi 3049(2)).
- Mirgi kun, mirga namoota biroo kan tuqu yoo ta’e ...

... malee, qabeenyicha fedhiidhaan gatuu ykn balleessus akka hammatu kwt. 1189 iraa ni hubatama.

- Mirgi inni dhumaa immoo abbaan qabeenyaa firii ykn bu’aa qabeenya isaa (fructus) sassaabachuu, itti fayyadamuu fi dabarsuu danda’uu isaati (kwt.1264).
- Abbaan qabeenyaa mirgoota sadeen kanneen addaan baasuun garee sadaffaaf dabarsuu ni danda’a.
- Gama birootiin abbaan qabeenyummaa qabeenya hin sochoonee karaawwan itti argamu

. .... ofii jala gochuun qabachuu (usucaption) dha.

- Kun mirga abbaaqabeenyummaa itti fayyadama qabeenyaa (by usage)tiin argamuu dha.(SHH kwtt.1168-1169 jalatti kan tumamee dha.)
- Bu’uura kanaan abbaaqabeenyaa qabeenya hin sochoonee ta’uuf qabiyyee mudaa hin qabne qabaachuun waggoota 15(kudha shaniif) walitti aansuun maqaa ofiitiin gibira kaffaluu gaafata...mana
- Mirgi A/Qab.dabarsanis argamuu danda’a. (boq.2)
- Karaa kamiinuu argamu, haala addaa seerri kaa’u akkuma jirutti ta’ee, mirgi kun *mirga guutuu ykn hirrina hin qabne (absolute); abbaan qabeenyichaa qabeenya isaatiin*

... dha; akka qajeeltootti mirga kanatti kan fayyadamu abbaaqabeenyichaati.

- Mirgi abbaaqabeenyummaa fulla'aa (perpetual) dha; itti fayyadamuu dhabuun ykn daangaa yerootiin hafaa hin ta'u.

Boqonnaa lama
Sirna Dabarsa Mirga Abbaa qabeenyummaa Qabeenya Hin Sochoonee Fi Socho'aa Addaa

- Abbaan qabeenyaa mirga garee 3ffaatti mirga A/qab.isaa dabarsuu qaba.
- Seera HH keenya jalattis bu'uura kwt.1184 tiin abbaan qabeenyummaa karaa waliigaltee gurgurtaa, wal. Kennaa, dhaamoo ykn seeraan nama tokko irraa nama isa biraatti darbuu ni danda'a. Cause of transfer
- Qabatamaan MM keessatti foormii karaan abbaa qabeenyummaa itti

- Gama biraatiin waliigaltee gurgurtaa qabeenya hin sochoonee fi socho’aa addaa adeemsa abbaaqabeenyummaa bitataaf dabarsuu keessatti dirqamni gurgurataan hangam akka bal’achuu qabu ilaalchisee MM keessatti addaan baateen ni mul’ata.
- Kanaaf gama kanaanis seeraa fi dhimmoota qabatamaa xiinxaluun furmaata kaayuun barbaachisaa dha.

Sirna Dabarsa Mirga Abbaaqabeenyummaa

Dabarsa mirga abbaaqabeenyummaa ?

“Transfer of ownership” generally defined as the conveyance of title to or a present interest in property, including the beneficial use of the property.

- Bu’uura kanaan abbaaqabeenyummaa dabarsuu jechuun mirga (title) ykn faayidaa qabeenya nama biraatiif dabarsuu kan ilaallatuu dha.
- Namni tokko qabeenya mirga irraa hin

- Yookaan immoo dabarsaan mirga ofii qabeenyicharratti qabu caalaa nama darbeefiif dabarsuu hin danda’u.
- Haalli kun qajeeltoo "*nemo dat qoud non habate*"jedhamuun beekkama.
- Titles refer not to a person’s proprietary interest in a thing, but to their entitlement to that interest as against another person.
- Nama biraatti qabeenya gurguruuf, dabarsuuf ykn wabummaan qabsiisuuf ykn tajajaila ramadameef jijjiruuf aangoon beekamtii (bu’uura) seeraa qabu jiraachuu qaba.

- Namni mirga abba qabeenyummaa bittaan argatu tokko qaama 3ffaa ilaalchisee mirga abbaa qabeenyummaa gurgurataan qabu oli hin qabaatu.(hin argatu)
- Namni waraqaa ragaa qaama aangoo qabu irraa bu’uura S/H/H kwt 1195n fudhate akka abbaa qabeenyatti tilmaamama.
- Waraqaan ragaa karaa sirrii ta’een fudhatamuu baatullee, hanga hin haqamnetti, mirga seeraan eegumsa argate ta’uu waan agarsiisuuf (tilmaamsisuuf) namni kamiyyuu

- Mirgi qaama 3ffaa irratti mormii kaasuu gocha mirga argamsiise galmeessisuudhaan argama. (SHH 1645)
- Abbaan qabeenyaa mirga isaa galmeessise hanga gaafa namni haaraan bittaan mirga argate galmeessisutti deddebi’ee qabeenyicha gurguruu danda’a.

Bu’uura Waliigaltee Gurgurtaatiin Darbu

- Mirgaa fi faayidaan qabeenya hin sochoonee fi socho’aa addaa nama biraatti bu’uura waliigaltee gurgurtaatiin darbuu ni danda’a.
- Waliigalteewwan gurgurtaa keessaa tokko immoo waliigaltee gurgurtaa mana akka ta’e ni hubatama.
- Waliigaltee gurgurtaa manaa bu’uureffachuudhaan himannoowwan manneen murtiitti dhihaatan keessaa isaan *akka waliigalteetti naa raawwatamee abbaan qabeenyummaa naaf haa naanna’u*

- Himannoowwan haala kanaan dhihaatan irratti himatamaan yeroo baay’ee falmiiwwan akka ... waliigalteen gurgurtaa formii seerichi ajajeen kan raawwatame waan hin taaneef sababni abbaaqabeenyummaa naanna’uuf hin jiru jedhu ni ka’a.
- Yeroo kanatti murtiiwwan qabatamaan kennamaa jiran tilmaamamoo miti. Kanaaf boodarra itti deebina.
- waliigalteen gurguratataa waliigaltee addaa akka ta’ee fi waliigaltichi

... gareewwan lamaan kanneenii maal akka ta’e hiikkoo SHH kwt.2226 irraa ni hubatama.

- Bitataan qarshii kaffaluuf; gurguratataan immoo abbaaqabeenyummaa qabeenyichaa bitataaf dabarsuuf; bitataan gurguratataa irraa meeshaa harka galfatuuf hanga gatii kaffaluu qarshiidhaan tilmaamamee waliigalticha irratti ibsamu akka qabu tumaa seeraa kana irraa hubachuu ni danda’ama.
- Waliigaltee gurgurtaa qabeenyota socho’an

- seerrii si’a tokko tokko ulfina dhimma waliigaltee fi rakkina raawwii irratti uumamuu danda’u akkasumas, sababoota hawaasummaa fi dinagdee tilmaama keessa galchuudhaan waliigalteen tokko formii addaa seerri kaa’uun akka raawwatamu qabu ni ajaja.
- Yeroo kanatti gareewwan waliigaltee raawwatan waliigalteen isaanii akkaataa formii seeraan ajajameen raawwachuutti irraa eegama. (haala addaati)
- Waliigalteen gurgurtaa qabeenya hin

... qaban SHH kwtt.1719-1727,2877 fi 2878 jalatti tumameera.

- Tumaalee seeraa kanneen keessaa kwt.1719-1727 jiran tumaalee waliigalaati.
- Formii waliigaltee gurgurtaa qabeenya hin sochoone ilaalchisee tumaalee waliigalaa keessaa tumaaleen dura ilaalamu qaban kwt.1719 fi 1720 dha.
- Isaan hafan immoo tumaalee addaatti.Formii waliigaltee gurgurtaa qabeenya hin sochoonee ilaalchisee tumaalee addaa keessaa tumaaleen seeraa ilaallamu qaban kwt.2877 fi

- Bu’uura seeraatiin formiin addaa kan ajajamee yoo ta’e, dirqama kana hordofuu akka qaban; yoo hin hordofin immoo kan ragga’ee osoo hin taane akka wixinee qofatti kan lakkaawwamu fi bu’aas akka hin qabne akka ta’e SHH kwt.1719 fi kwt. 1720 irraa ni hubatama.

Art. 1723:- Contracts Relating to Immovables

- *A contract creating or assigning rights in ownership or bare ownership on an immovable or an usufruct, servitude or mortgage of an immovable shall be in writing and registered with a court or notary.*
- *Any contract by which an immovable is*

ቁ. 1723 የማይቀሳቀሱ ንብረቶችን ሰለሚመለከቱ ውሎች

- የማንቀሳቀሱ ንብረቶችን ባለቤትነት ወይም ባንድ በማይነቀሳቀስ ንብረት ላይ የአላባ ጥቅም መብት ወይም የመያዣ ወይም የሌላ አገልግሎት መብት ለማቋቋም ወይም ለማስተላለፍ የሚደረጉት ውሎች ሁሉ በጽሑፍና በሚገባ አኳኋን በፍርድ ቤት መዝገብ ወይም ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው ፊት መሆን አለባቸው።
- እንዲሁም የማይነቀሳቀስ ንብረትነ የሚመለከቱ የክፍያ ወይም የማዛወር ስምምነቶች ሁሉ በጽሑፍና በሚገባ አኳኋን በፍርድ ቤት መዝገብ ወይም ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው ፊት መሆን አለባቸው።

- There are two principal ways in which a legal system can ‘punish’ non-compliance with formality requirements.
- The strictest punishment is invalidity: the transaction (whether the creation or grant of the interest) does not take effect at all unless and until the formalities are completed.
- The most lenient is non-enforceability against third parties: the transaction is fully effective between those who were parties to it, but does not confer on the transferee/grantee an interest

- Waraabbii lameen gidduu garaagarummaan ni jira. (1723)
- Waraabbiin afaan ingilizii – registration, amaariffi immoo – authentication ? fakkaata.
- Karaa biraatiin, foormii waliigaltee gurgurtaa qabeenya hin sochoonee ...

Art. 2877. Form of contract

A contract of an immovable shall be no effect unless it is made in writing.

Art.2878. Registration in registers of immovable property

- The sale of an immovable shall not affect third parties unless it has been registred in the registers of immovable property in the

- SHH kwt 2877 bu’aa isaa waliin tume.
- SHH kwt.2878 immoo waliigalteen garee sadaffaa irratti bu’aa akka qabaatuuf ulaagaa guutuu qabu kan ilaallatu hogguu ta’u waliigalteen kun yoo galmaa’e (registration) malee garee sadaffaa irratti bu’aa qabaachuu hin danda’u jechuun tumamee jira.
- Kun immoo ulaagaa hundeeffama ykn ragga’iinsa waliigaltichaa kan ilaallatuu miti.
- Yeroo ammaa ejjennowwan qabatamaan M/M keessatti calaqqisan

... godhamu baatee seera duratti gatii hin qabu fi qaama waliigaltee waliigalchisuuf aangoo qabu fulduratti godhamu baatuus gatii qaba kan jedhan dha.

- **Dhadd.Ijib. L.G. 21448 ta'e irratti ...** waliigalteen gurgurtaa manaa seera duratti gatii qabaachuu kan danda'u barreeffamaan godhamee (raawwatamee) qaama waliigaltee waliigalchisuuf aangoon kennameef ykn mana murtii fuula duratti yoo raawwatame qofa jechuudhaan murtiin MMSDF kennee sababa

- Bu’uura SHH kwt 1723tiin waliigalteen gurgurtaa manaa barreeffamee mirkanaa’uu qaba.(kutaa waliigalaa)
- Bu’uura SHH kwt 2877tiin waliigalteen barreeffamuun qofti gahaa dha. (kutaa addaa)
- Kutaan lamaan walitti hin bu’an, walfaana adeemsisuun hojiirra oolchuun ni danda’ama.
- Haala kanaan yoo hin mirkana’in wixinee ta’a malee hin ragga’u jedhu. (1720(1)
- Ejjennoo 2ffaan … Seera baastuun seera waliigaltee hogguu tumu

... waliigaltee beekumsa seeraa fi eeggumsa argatee, raawwatinsi waliigalteewwani addunyaa irratti dudhaalee fudhatama qabaniin qajeelfamaa gama ammayyuumaatti ce'uu akka qaban jala sararuunii dha.

- Kana galmaan gahuuf jecha tumaalee seera waliigaltee gosa sadii qaban tumamuu isaanii ibsaniiru. Isaaniis (1) *Tumaalee* waliigaltee hayyamoo (Permissive provision of the law); (2)Tumaalee waliigaltee dirqisiisoo (Mandatory provision of the law of contract);(3)Tumaalee waliigaltee

- Tumaan SHH 1723 jalatti ibsame tumaa qajeeltoodha. (directory) bifa ajajaatiin taa’us waliigalticha amala bu’a maleessa taasisuu hin qabu.
- Bu’aan waliin ibsamuu dhabuun keewwatichaas yaaduma kana cimsa.
- Bu’uura 1723tiin raawwaatamuu dhabuun wixinee taasisa kan jennu yoo ta’e bu’uura wixineetiin himannaan yoo dhiyaate himannaan tun sababa himannaa waan dhabuuf kun immoo himannoon yeroo dhiyaatu mirga hin qabdu jechisiisuu kan danda’u fi bakka duraattillee akka hin

- Wixineessaan SHH ‘Rene Davids’ fi ogeessi seeraa SHH fooyyessuuf qoratan ‘Jean Mark Bayisees’ tumaaleen taaksii fi dambiileen galmeessuu ilaallatan guutamuu dhabuun waliigalticha qaama waliigalan gidduutti gatii hin dhabsiisu jechuun qaama 3ffaa qofa akka ilaallatu ibsaniiru. (1723)
- Labsii lakk.334/95 kwt.5(1)(a) jalatti immoo bu’uura seera rogummaa qabuun sanadootni mirkanaa’uu fi galmaa’uu qaban yoo galmaa’uu baatan bu’aa seera qabeessaa ta’e

- Ejjennoo 2ffaan dhama qabeessa fakkaata, garuu kallattiin gara fuulduraa ejj. 1ffaa dha. (ijibbaata)
- Kanaan walqabatee dhimmi ilaalamuu qabu dhimmaa SHH kwt.1723 gurgurtaa mana waldaadhaan gurmaa'uun ijaaraman irratti raawwatiinsa qaba moo? Hin qabu jedhu dha.
- Bu'uura labsii lakk.147/91tiin manneen waldaalee hojii gamtaan ijaaraman yeroo gurgurtaan darban SHH kwt 1723 raawwatiinsa akka hin qabaanne dhadd.ijibba.lakk.ga.36294 ta'e irratti murtessera.
- Dhaddachichi sababa yemmuu ibsus labsiin kun kwt 1(b) jalatti gurguruuf hoji

- Gama birootiin sadarkaa federaalaattii waa'een manneen kondominiyeemii labsii lakkoosa 370/2003, jalatti tumameera.
- Bu'uura labsii kana kwt.2 fi 3 tiin mana kophaatti (intended for exclusive use of one joint owner) kenname ilaalchisee abbaanqabeenyummaa kan abbaa sanaati. Qaamni olii fi gadii fi dalgaa gamoo sanaa fi lafti irra dhaabbate (the parts which are intended for the common use of all or some of the joint owners and that are jointly owned by such joint owners)

... qofa irratti mirga abbaan qabeenyaa qabu hundumaa qabaachuu akka danda'u tumameera.

- Waliigalteen gurgurtaa kondominiyeemiis ulaagaawwan waliigalteewwan mirga abbaa qabeneyummaa dabarsuuf taasifaman guutuu qaban guutuu akka qabu ni hubatama.
- Haaluma wal fakkaatuun SHH kwt.2879 jalatti dirqamootni gurgurataa kan ibsaman yemmuu ta'u isaan keessaa tokko sanadoota barbaachisoo qabeenyicha ilaallatan hunda isaanii bitataatti kennuudha.
- Sanadoota kanneen keessaa kaartaan ykn waraqaan ragaa abbaa qabeenyummaa fi

- Bitataan haala kanaan yoo argate mirga isaa galmeessifachuu danda’a.
- Sanadoota dabarsuu fi dirqamoota sana booda jiraachuu danda’an ilaalchisee qabatamaan rakkoowwan tokko tokko ni mul’atu.
- Keessattuu himannoo maqaan abbaaqabeenyummaa naaf haa naanna’u jechuun bitataan dhiyaatu ilaalchisee dirqama gurgurataati fi kan isaatii miti jechuun falmiiwwan walfaallessan MM keessatti ni mul’atu.
- Dhaddachi Ijibba. Ga.lakk.33945 ta’e irratti ... Gaaffiin iyyataan waamamaan maqaa akka ...

... naannessuuf dhiyeesse dirqama waliigaltee ykn seera irraa maddee fi himatamaan raawwachuu kan qabu waan hin ta’iniif MM jalaa jalqabuma bu’uura SDFHH kwt.33(2) 231(1) (a) tiin kufaa gochuu qaba ture.*Kanaaf gaaffiin maqaa abbaaqabeenyummaa akka naaf naannessu naaf haa murtaa’u jechuun dhiyaatu sababa himannoo hin qabu”* jechuun murteessee jira.

- Dhaddachichi himatamaa (gurgurataa) irraa waanni akka waliigalteetti ykn seeraatti barbaadamu hin ibsamne, akkasumatti maqaa naaf haa naannessu jedhamee kan gaafatamuu qabu qaama

- Gama biraatiin murtii **L.G.31640** ta’e irratti qabeenya socho’aa addaa ilaalchisee kenname irratti immoo “... maqaa jijjiiruf konkolaataa irratti boolloo maxxansuuf gurgurataan dhiyaachuu qaba. Bitataanis osoo hin dhiyaatin galma gahuu hin danda’u....” jechuun gurgurataan dirqama qaamolee aangoo qaban kanneen biratti argamuun maqaa naannessuu akka qabuu fi kan yoo hin godhin immoo himannoon irratti dhiyaachuu akka danda’u agarsiiseera.

... Ilaalchisee kenname, bu'uura SHH kwt 2273tiin gurguratan dirqama abbummaa qabeenyaa dabarsuu qaba.

- Kun immoo sanada barbaachisaa ta'e qofa miti, gochoota biroollee ni dabalata.
- Bu'uura kwt 1195tiin qaamni galmeessu (maqaa naannessu) qajeelfama fi dambii mataa isaa hordofee raawwata. Dambii kam?
- Bu'uura kanaan manneen qopheessaa waliigalteen gurgurtaa manaa mana murtii ykn qaama aangoo qabu kan biraa duratti yoo hin godhamin sanada qofa qabachuun maqaa

- ... dhugumaan gurguruu isaa mirkaneeffachuuf gurgurataan ykn bakka bu’aan isaa qaamaan dhiyaachuun guca maqaa naannessuu fi abbummaa qabeenyaa dabarsuuf qophaa’e guutuun mirkaneessuu akka qabu danbiin isaanii ni agarsiisa. Gahee isaati?
- Gurgurataan ykn bakka bu’aan eeyyamamaa yoo hin ta’in manneen qopheessaa kunniin murtii ykn ajaja mana murtii akka gaafatan hojimaata isaanii irraa ni hubatama jechuun yaadni addaa lafa kaa’ameera.
- Kana malees gurgurataan lafa bulchiinsa magaalaa irraa karaa seeraatiin argachuu fi

... raawwachuu isaa argisiisuun ragaa mirkaneessuu dhiyeessuu, gibira lafaa, baaxii fi kiraa liizii kaffaluu isaa agarsiisuu qaba. .. yaada jedhu ibsa.

- Haa ta'u malee dambiin kun kam? Gurguratan qaamaan dhiyaachuu yoo dide hoo? Bulchiinsi mag.waamuu hin danda'uu? 1197?
- Labsii liiziin qabannoo lafa magaalaa, lakk.721/2004 kwt (5)(1) jalatti namni tokko waliigaltee liizii mootummaa waliin uumuun lafa kan qabatu ta'u fi namni kana dura qabatee jiru immoo qaama 3ffaatti dabarsee (dhaalaan yoo ta'e malee) namni 3ffaan sun A/Qab. Kan ta'u adeemsa labsicha keessa taa'een fi dambii

... mana mareetiin bahuun qofa ta’uu ibsa.

- Garee 3ffaan kun waraqaa ragaa qabanoo liizii argachuu qaba, manicha qofa bitachuun gahaa akka hin taane agarsiisa. Ulaagaa dabalataa.
- Labsii kana 2(1) jalatti ... "Lease" means lease-hold system in which use right of urban land is transferred or held contractually;

Mirga Abbaaqabeenyummaa Bu’uura Waliigaltee Kennaa fi Jijjiirraatiin Darbu

- Waliigalteen abbummaan qabeenyaa ittiin darbu keessaa inni biraa waliigaltee kennaa qabeenya hin sochoonee fi socho’aa addaati.
- Waliigaltee kennaa SHH kwt.2427 jalatti tumameera.
- Bu’uura kanaan waliigalteen kennaa waliigaltee namni tokko (donor) qabeenya isaa nama biraatiif (donee) kennuuf waadaa ykn dirqama ittiin seenu akka ta’e ni hubatama.
- Waliigalteen kun guutuu kan ta’u namni kennameef fudhachuu isaa yoo ibse qofa akka

... ta’e tumaa kwt.2436 (1) irraa ni dubbifama.

- Mirga abbaa qabeenyummaa dabarsuuf ulaagaawwan waliigalteen kennaa guutuu qabu SHHL 2443 jalatti tumameera.
- Bu’uura kanaan waliigalteen kennaa qabeenya hin sochoonee bu’uura foormii dhaamoon ifaa (public will) itti godhamu hordofuu qaba.
- Dhaamoon ifaa immoo SHHL 881(2) tiin ragaa nama afur duratti godhamee, isaaniifis dubbifamuu isaa agarsiisuu qaba.
- Bu’uura SHHL 882 tiin immoo

... gahaa dha.

- Qabatamaan falmiin gama kanaan jiru waliigalteen kun ulaagaawwan armaan olii yoo guute dabalataa ulaagaa SHHL 1723 jalatti caqasame guutuu kan qabuu fi guutuu kan hin qabne ta’uu isaati.
- Dhadda.Ijib.ga.lakk.39803 ta’e irratti ... Tumaan kwt.2443 fi 881 fi kwt 1723 wal faallessa. Tumaaleen kun kan addaa fi waliigalaati. Bu’uura hiikkoo seeraatiin kan addaatu fudhatama jedhee akka irratti hin raawwanne ibseera.

- Karaan mirgi abbaaqabeenyummaa ittiin darbu kan biraa waliigaltee jijjiirraa SHH kwt.2408 jalatti tumame akka ta’e ni hubatama. = barter contract
- Qabeenya waliigalteef bu’uura ta’e ilaalchisee namoonni waljijjiiran dirqama gurguratataa akka qaban keewwata xiqqaa tokkoffaa tumaa kanaa jalatti ibsameera.
- Rakkoon qabatamaan hin mul’atu.

Abbaaqabeenyummaa Bu’uura Dhaamootiin Darbu

- Dhaamoodhanis mirgi abba. qabeenyummaa darbuu akka danda’u ni beekama. Gosoota.3
- Dhaamoo ifaan godhamu keessatti dhaamataan dubbachaa jecha isaa namni gara biraa ykn dhaamataan ofumaa isaa kan barreesse ta’uu qaba. (881)
- Dhaamichi dhaamataa fi ragoota afur duratti dubbifamuu isaatii fi sirni kun raawwatamuu isaa kan ibsu ta’uu qaba.
- Dhaamataa fi ragoonni hogguu sana

- ... ykn mallattoo qubaa irra kaayuu qabu. Akkasumas, dhaamoon ifaan godhamu guyyaa, ji'aa fi bara itti barreeffame argisisuu akka qabu seerichaan tumameera (Kwt.887 (1)).
- Gosti dhaamoo barreeffama dhaamataatiin godhamu immoo foormii akkamiin raawwatamuu akka qabu tumaa SHH kwt.884 jalatti tumameera.
- Inni dhumaa dhaamoo afaaniin godhamu hogguu ta'u, namni tokko duuti isaa itti dhiyaachuu hubatee ragoota lama kan umuriin gaa'ilaaf gayee fi kan seeraan ykn murtiin hin dhoorkamin duratti haala jecha dhaamoo itti kennuudha.

- Abbaa qabeenyummaa dabarsuuf dhaamoowwan godhaman akkuma gosa isaaniitti ulaagaawwan ragga’iinsa isaaniitiif kaayaman hordofuu akka qaban ni hubatama.
- Mirgi abbaaqabeenyummaa qabeenya hin sochoonee fi socho’aa addaa bu’uura dhaamootiin guutumaa guutuutti kan darbuu danda’u galmee qabeenya hin sochoonee irratti ykn qabeenya socho’aa addaa yoo ta’e immoo sanada rogummaa qabu irratti hogguu galmeeffame qofa akka ta’e tumaa SHH kwt.1185 irraa kan hubatamu waan ta’eef ulaagaan kun ilaalamuu qabu

Mirga Abbaaqabeenyummaa Bu'uura seeraatiin Darbu

- Karaan abbaanqabeenyummaa ittiin darbu inni lammaffaan raawwii ajaja seeraatiin (the operation of the law) ta'uu ni danda'a.
- Seerri kan dabarsu keessaa inni duraa dhaala dhaamoo malee raawwatamu kan ilaallatuu dha.
- Sirna kana keessatti abbummaan qabeeenyaa dhaalchisaa bu'uura SSH 826 (2)n ta'a.
- Bu'uura Heera kwt.40 (8) tiin qabeenyichi faayidaa ummataatiif yoo barbaadame (SHH kwt.1460-1488) fi SHH kwt.2027 mijdhaa

... qabeenyaa fi qaamaaf beenyaa kaffalamu caqasuun ni danda’ama.

- Dhaamoo malee dhaaltotaaf mirgi abbaa qabeenyummaa yeroo darbutti foormaaliitiin guutuu qaba jedhee seerri kaa’e jiraa? Lakk.ga.25869 ilaalaa.
- s/d/f/h/h kwt 428(2) jalatti caalbaasii lammaffaa irratti morkataan (bidder) kan hin dhiyaanne yoo ta’e, tumaan faallaa kanaa kamiyyuu jiraatus, manni murtii murtiin abbaan mirgaa qabeenyicha harkaan gahatee akka qabatu gochuu akka danda’u tumameera.
- Mirga abbaa qabeenyummaa?

- Haaluma walfakkaatuun qaamni (fkn Baankii) qabeenya tokko wabiin qabate idaan yoo hin kaffalamin qabeenyicha idaa isaatiif gurgurachuu akka danda’u seeraan kaayameera (Lab. L. 97/90).
- Qabeenyichi caalbaasii lama erga baheen booda yoo kan hin gurguramne ta’e tilmaama duraatiin (fkn Baankiin) akka fudhatu ni hubatama.
- Mirga abbaa qabeenyummaa dabarsaa jiraa? Qarshii yoo argateyyuu qabeenya isaa deebifachuu hin danda’uu?
- Dhadd.Iji Lakk.ga 38666 irratti a/

... foormiin kwt 1723 raawwatiinsa hin qabu jedheera.

- SHH kwt.1185 jalatti immoo abbaaqabeenyummaa waliigaltee fi dhaamoon darbu malee isa bu'uura seeraatiin darbu galmeeffamuu qabaachuu fi qabaachuu dhabuu ilaalchisee wanti ibsame hin jiru.
- Kun immoo qabatamaan MM keessatti ejjannoowwan adda addaa akka calaqqisan taasisuun isaa ni hubatama.
- Warri ejjannoo tokkoffaa qaban seerichi ifaan galmeeffamuu qaba jechuun waan hin ibsiniif abbaaqabeenyummaa bu'uura seeraatiin kan ..

- ... darbu namni mirga qabu qabeenyicha harkaan akkuma gahateeni jedhu.
- Warri ejjannoo lammaffaa qaban immoo karaan ittiin abbaanqabeenyummaa darbu garaagara waan ta’eef qofa addaan baasuun loojikaawa waan hin taaneef galmeeffamuun dirqama jechuun falmu.
- Kanaaf ejjannoon inni lammaffaan kun dhamaqabeessa fakkaata. (moojulii)
- Garuu asirratti maaltu galmaa’a? (Keessattuu dhaala dhaamoo malee

Yeroo Mirgi Abbaaqabeenyummaa Guutumaa Guututti Itti Darbu

- The legal term ‘transfer’ means enabling the transferee to enjoy the series of rights the transferor (the owner) has been enjoying over the thing.
- Under **Roman law**, transfer of ownership required both “*titulus*” (title) and “*modus*” (mode) of transfer.
- Biyya Faransayitti mirgi abbaa qabeenyummaa kan darbu yeroo waliigalteen hiittaa fi gurgurtaataa

- ... raawwatetti dha. Ulaagaa biroon hin jiru.Galmeessis beeksisuuf qofa tajaajila.(declaratory system)

- A registration of immovable property is making info.about various transactions relating to such property available to an interested person at an appropriate authority.

- Biyya Jarmanitti immoo mirga abbaa qabeenyummaa hundeessuuf ykn dabarsuuf waliigaltee fi galmeessi barbaachisaa dha. (**Constitutive system)**

Sirna galmeessa qabeenyaa
Deed system vs title system

- Isa jalqabaa irratti qabeenya hin sochooneen wal qabatee gochi wal ta’insaa (transaction) jiraachuu haala qaama 3ffaa beeksisuun akkaataa seeraatti (systematically) sanada mirga qabeenya hin sochooneen wal qabatu hundeessu ykn dabarsu ni galmeeffama ykn kaa’ama.
- Isa 2ffaa irratti kan galmaa’u sanada ykn gocha mirga hundeesse osoo hin taane mirga abbaa qabeenyummaa, alaabaa fi kkf dha.

- Title systems usually provide conclusive evidence about who holds the rights in a given property. The rights registered are opposable to third parties and in some cases cannot be voided or annulled..= OWNERSHIP RIGHT (TITLE)?
- Deed systems, by contrast, do not provide conclusive proof of who owns property. Deed systems record property transfers, but the fact that a transfer is registered does not necessarily mean that it was valid. Because the last registered owner could be holding a

- Barbaahisummaa galmeessa qabeenya hin sochoone ;

1. Qabeenyi hin sochoone qabeenya dhaabbataa eegumsa barbaadu waan ta’eef
2. Mirga nama sadaffaa eeguuf
3. Mootummaan to’atee hojii adda addaa akka hojjetu taasisuuf akka ta’e hubatamuu qaba.

- Mirgi abbaa qabeenyummaa guutummaa guutuutti waliigalteen ykn dhaamoon darbeera jechuuf foormiin gochi seeraa (waliigalteen ykn dhaamoon) tun ittiin qophaa'uu qabu qofti guutuun gahaa hin ta'u.
- Mirgi abbaaqabeenyummaa qabeenya kanneen bu'uura seeraa fi gochoota kanneeniitiin guutumaa guutuutti kan darbuu danda'u galmee qabeenya hin sochoonee irratti ykn kan qabeenya socho'aa addaa sanada rogummaa qabu irratti hogguu galmeeffame akka ta'e ... tumaa kwt.1185 irraa ni hubatama.

- Galmeessa qabeenya socho’a addaa ilaalchisee akkuma haala isaatti galmeessi qabeenya hin sochoone ilaallatan raawwatiinsa kan qaban ta’us seeronni addaa qabeenyota kanneen ilaallatanis adda dureen raawwii akka qabatan ni hubatama.
- Gochi bu’aa seeraa hordofsiisu kamiiyyuu (fkn waliigaltee) yoo hin galmeeffamin garee sadaffaa irratti akka ittisaatti kaasuun akka hin danda’amne SHH kwt.1645 jalatti ibsameera.
- Bu’uura kwt.1646 tiin namni gochoota adda ...

... addaa (fkn dhoorka) galmeessise abbaaqabeenyaa beeksisuuf dirqama ni qaba.

- Kan yoo hin godhin sababa kanaan miidhaa abbaaqabeenyaa irra gahuu danda'uuf ittigaafatamummaa akka qabu tumaa kana irraa ni hubatama.
- 1645 vs 1646, registering an act or registering a right? Rights in rem? (usufractuary, servitude, mortgage,
- Bu'uura SHH kwtt.1637 tiin gochi tokko galmee qabeenya hin sochoonee irratti waan galmeeffameef qofa gochi barreeffame sun ragga'aa dha jechuun hin danda'amu.

- Haaluma walfakkaatuun gocha galmeessisuun garee tokko mormii darbiinsa yeroo (extinctive prescription or usucaption) akka hin kaafne hin dhoorgu. 1639
- Qaamni galmeessuuf aangoo qabu ragga'iinsa gocha galmaa'uu irratti murtii kennuuf aangoo hin qabu. Gama birootiin immoo gochi raawwatame kun qofti abbaaqabeenyummaa nama gonfachiisuu ykn dhabsiisuu kan danda'u dha.
- Abbummaan qabeenya hin sochoonee fi socho'aa addaa kan darbu maqaa nama dabarsee haqamuun kan isa darbeefii yoo bakka bu'uun galmeeffamee dha(kwt.1185 fi 1190).?

- Abbaan Qabeenyummaa qab.hin sochoonee fi socho’aa addaa hanga maqaan galmee irraa haqamutti hafaa akka hin taane SHH kwt.1190 irraa ni hubatama.
- Gochi seeraa tokko galmee qab. hin sochoonee keessatti galmaa’e kan jedhamu yoomi? Guyyaa garagalchi gochichaa (sanadaa) galmeen wal qabate? Guyyaa gochichi waraabamee (unki guutamee) galmee seene? Deposit and record?
- Akkuma galmaa’een waraqaa ragaa fudhachuun ni danda’ama? Eenyuun ilaallata?

- Waraqaa ragaa ykn kaartaa fudhachuuf ragaa maali dhiyeessuu qabda? Galmeessisuuf hoo?
- Galmeessi haala kamiin, yoomi eegalee xumurama? Iyyannoo, gocha raawwat–haquu
- Gochi seeraa (sandni) fi pilaaniin qabeenyichaa iyyannoo waliin dhiyaachuu danda'a. Kanneen biroo ... 1614
- Qaamni galmeessu iyyannoon ragaan hin deeggaramne jedhee diduu hin danda'u.1613)
- Dhimmoota galmeessa gatii dhabsiisuu danda'an. (1628) *Nullity of a registration.*

==Mirga (title) hin jirre bu'uura godhatee

Art. 1578. - 4. *Public immovables.*

"Immovables which are not privately owned and those which serve for a public use shall not be registered in the register of immovables unless there are in relation to them rights in rem which need be registered."

Church? qabeenya waldaa hojii gamtaa? Baankii daldalaa? Private property?

Boqonnaa sadii
Sirna Hubachiisa Mirga Abbaaqabeenyummaa Qabeenya HinSochoonee fi Socho'aa Addaa

Himannoo Abbaaqabeenyummaa

- Amalli mirgi abbaaqabeenyummaa tokko faanfessaa (exclusive) dha jenneerra.
- Kanaaf namni tokko qabeenya ofii too'annaa jala oolchuun ofumaaf itti fayyadamuuf mirga ni qaba jechuu dha.

- Mirgi kun immoo, yoo harkaa fudhatame ykn jidduulixame mirga himannoo dhiyeeffachuun qabeenyicha deebifachuu kan hammatuu dha.
- Mirgi kun himannoo abbaaqabeenyummaa **“petitory action”** jechuun kan ibsamuu dha.

“The petitory action is one brought by a person who claims the ownership, but who is not in possession, of immovable (or special movables) property or of a real right therein, against another who is in possession or who claims the ownership thereof adversely, to obtain judgment recognizing the plaintiff's ownership.”

- Petitory action –=action to establish title
- Possessory action -=jactitory action
  - yeroo abbaan qabiyyummaa si harka hin jirre (petitory)
  - yeroo abbaan qabiyummaa himataas himatamaa harkas hin jirre(action to estab.)
  - yeroo qabiyyeen fudhatamu ykn jeeqamu (posse.action)
- yeroo akka seeraatti jeequmsi jira jettu (disturbance in law) (jactitory)
- "A disturbance in law is the execution, recordation, registry,or continuing existence of record of any instrument which asserts or implies a right of ownership or to the possession of immovable property or of a real right, or any claim or pretension of ownership or right to -the possession thereof except in an action or proceeding, adversely to the possessor of such property or right."

- ==namni abbaa qabiyyee dhugaa hin taane ofi fakkeessee yoo abbaa qabiyyee dhugaa irratti himanni jeequmsi naaf haa dhaabbatuu dhiyeessu ta'uu danda'a. Himannaan kun A/Q dhugaa jeeqe.

  === confusing, old

- The function of the possessory action is to give the possessor of immovable property, or of a real right, a legal remedy to aid in maintaining his possession or being restored to possession when there has been either a disturbance in fact or a disturbance in

- SHH keenya kwt.1206 jalatti abbaanqabeenyaa qabeenya isaa nama eeyyama isaa malee harkaa fudhate ykn jidduulixe ykn qabate falmachuun deebifachuu mirga akka qabu tumameera.
- Mirgootaa fi faayidaawwan qabeenyaan walqabataniif (property rights and interests) eegumsi kan laatamu ykn furmaanni kan barbaadamu sirna kana qofaan miti. Sirni himannoo abbaa qabiyyummaatis ni jira.

- Himannoo abbaa qabiyyummaa keessatti gaaffiin dhiyaatu kan walfakkaatu/ dhiheenya qabu ta’us (qabeenyi falmii kaase eenyuuf mala?), furmaanni kan laatamu gaaffii salphaa qabiyyeen eenyuuun jala ykn harka ture? jedhuuf deebii laachuudhaani.
- Falmii kana keessatti abbaan qabiyyee eenyuunuu caalaa filatamaa dha (is favoured).
- Akka qajeeltootti, mirga kenname (title) osoo hin tuqin, guutumaa gututti qabiyyee qofa kan ilaallatuu ykn kan bu’uurefatuu dha.
- Kanaaf, himannoon abbaa qabiyyummaa

... dhaabuuf waan ta’eef, ijoowwan dubbii qabiyyee fi jeequmsa ilaallatan qofa kan bu’uurefatuu dha.

- Himannoon abbaaqabiyyummaa sirna falmiin bitaa fi mirgaa guutumaan guututti furmaata ittiin argatuu miti.
- Furmaanni inni dhumaa kan kennamu falmii abbaaqabeenyummaatiinii dha.
- Abbaa qabiyyummaa (possession) vs mirga (title) – beekamtii seeraa
- Waraqaa ragaa A/Qab.qabaachuu ibsuudhaan namni tokko manni harka namaa biroo jiru akka gadi lakkifamuuf yoo gaafate – petitory. **L.G.436000** ,1206

- Mirgi abbaa qabeenyummaa - the right to apply force against any act of intervention or usurpation and right to petitory action.
- Qabatamaan darbee darbee bu'uura kwt. 1149 tiin himannaan dhiyaatu qabiyyee deebifachuuf (restoration of lost possession) osoo hin ta'in mirga akka labsamuu gaaffiii dhiyaatu qofa bu'uurefachuun akka dhiyaatu hojimmaata manneen murtii irraa ni hubatama.
- **Possession is nine-tenths of the law - The principle that to get a court** to give you something held by another person, you must have a strong legal **title to it.**
- Art. 1140. "Possession consists in the actual

- Labsii lakk.130/99, 2(7)

  “Possession refers the right of any peasant or pastoralist or semi pastoralist shall have to use rural land for agricultural purposes and natural resources development, lease out and bequeath to members of his family and includes the right to acquire property produced on his land thereon by his labor or capital and to sale, exchange and bequeath same .

Garaagarummaa?

- Falmii manaan wal qabatu irratti namni himannoo A/qabiyyummaa dhiyeessu mana keessa jiraachuu fi harkaa qabaachuu fi dhugumaan itti ajajuu ibsuu qaba.
- Gama biraatiin falmiiwwan dhimma HH qabeenyaan walqabtanii fi MMtti dhiyaatan kanneen biroo sababa

... himannoo adda addaa irratti (fakkeenyaaf falmii maatii, dhaaltummaa, waliigatee fi kkf) hundaa'uun kan dhiyaatan waan ta'aniif himannoo abbaa qabeenyummaatiin (petitory action) addaan baasuun salphaa miti.

- Sababoota himannoo kutaa seeraa adda addaa jalatti hundeeffaman kunniin amala adda addaa kan qaban hogguu ta'u tumaaleen dhimmoota kanneen irratti raawwatiinsa qabaatan (fkn darbiinsa yeroo) akkuma gosa sababa himannoo garaagarummaa waan qabaniif gosa falmiiwwanii addaan baasuun dhimma

- Himannoowwan abbaa qabeenyummaatiin walqabatanii garuu himannoo ykn falmii abbaa qabeenyummaa hin ta’in akkuma gaaffii seerummaa (remedy) isaanii fi bu’uura gosa dhimma sababa himannoo ta’een fkn fudhaa fi heeruma, dhaala, gurgurtaa fi kkf tumaalee seeraa addaatiin darbiinsi yeroo taa’e raawwatiinsa akka qabu hubatamuu qaba.
- Namni tokko mana isaa kireessee yeroo kiraan booda namni kireeffate yoo gadi lakkisuu fi kiraa irratti hafe kaffaluu dide waliigaltee bu’urreffatee moo? Mirga abbaa qabeenyummaa bu’urreffatee himannaa dhiyeessa? Moo jeequmsaan dha? Maalif? Bu’uura seeraatiin harkaa baheera.

- Gama birootiin falmiin qabatamaan jiru darbiinsa yerootiin wal qabatu ilaaluun gaarii ta’a.
- Mirgi abbaa qabeenyummaa fulla’aa (perpetual) dha; itti fayyadamuu dhabuun ykn daangaa yerootiin hafaa hin ta’u jechuun armaan olitti ibsameera.
- Himannoon abbaa qabeenyummaa darbiinsa yerootiin daangeffamuu fi daangeffamuu dhabuu ilaalchisee garaagarummaan tokko tokko ni mul’ata.
- Maddi garaagarummaa kanaas SHH

- Warri ni daangeffama jedhu mirgi darbiinsa yerootiin hin daangeffamne hin jiru, SHH kwt. 1204(2) jalatti seeraan daangeffamuu ni danda’a kan jedhu darbiinsa yerootis ni ilaallatta jechuun falmu.
- Warri ejjannoo faallaa kanaa qabatan immoo amala mirga abbaaqabeenyummaa wajjiin gaafa xiinxalamu daangaan seeraan kwt.1204 (2) jalatti akka kaayamu barbaadame darbiinsa yeroo hin dabalatu jechuun famu.
- SHH kwt.1192 jalatti waa’een abbaaqabeenyumma qabeenya socho’aa gofa ibsamuni eii 2ffaa cimsa

- Bu’uura SHH kwt. 1168tiin waggaa 15 gadi (fkn 14)f itti fayyadamaa gibira yoo kaffaleyyuu abbaa qabeenyaa ta’uu hin danda’u jechuun seerichaa baay’ee ‘strict’ ta’uu agarsiisa.

⇒ Dhama qabessa.

Sirna Hubachiisa Mirga Abbaaqabeenyummaa

- Waraqaan ragaa abbaa qabeenyummaa ragaa firiiwwan dubbii qabeenyi tokko abbaa qabeenyummaa nama tokkoo jala seenuu isaa ykn nama biraatiif darbuu isaa kan hubachiisuu dha.
- Abbaan qabeenyaa qabeenya hin sochoonee fi socho’aa addaa mirga abbaaqabeenyummaa isaa waraqaa ragaa abbaaqabeenyummaa qaama galmeessaa qabeenya hin sochooneetiin ykn qaama qabeenyota socho’aa addaa galmeessuuf aangoo qabuun ..

... bu’uura SHH kwt.1193-1561 tiin kenname dhiyeessuun tilmaamni seeraa abbaa qabeenyaa ta’uu akka fudhatamuuf taasisuu danda’a.

Kanaan wal qabatee manneen murtii keessatti ejjennoowwan adda addaa lamatu jira.

- Ejje. 1ffaa mirga abbaa qabeenyummaa kabachiifachuuf namni kamuu waraqaa ragaa A/qabeenyummaa dhiyeeffachuu qaba, kanaan ala himannoon sun sababa himannoo hin qabu jedhamee cufamuu qaba kan jedhu fi
- Ejje.2ffaa waraqaan ragaa dhiyaachuu

- … danda’ama, seerri tilmaamatu fudhatama jedha malee fudhatama hin qabu hin jedhu yaada jedhu dha. Manneen magaalaa baadiyyaa?
- Ragaan namaa ‘inadmissible’ dha? Sababa himannoo hin qabu jechisiisa?
- **Dambiin labsii 130/99 raawwachiisuuf bahe waraqaa ragaa qabiyyee lafa baadiyyaa sad.2ffaan yoo kenname isaan ala mirga ofii kabachiifachuun hin danda’amu jedha.**

- **Namni waggaa 15f to’annoo isaa jala oolchee ‘usucaption’ argate kireesse yoo deebi’uufii dide haala kamiin mirga isaa mirkaneessa?**
- **Namoonni labsii lakk.47/67n ala qalaaxeedhaan mana isaanii dhaban kaartaa duraan qaban dhiyeeffachuudhaan nama amma qabatee jirutti falmuu ni danda’uu? Ministeerri manneen yeroo sanaa nama manichi kennameefiifis ta’e waraqaa ragaa duraanii qabatee jiruuf waraqaa ragichaa raggaasisuu qaba.(haaraa kennuu)**

- bu’uura SHH kwt.1195(1) tiin namni waraqaan ragaa abbaa qabeenyummaa kennameef qabeenya waraqaa ragichaa sana keessatti caqafame ilaalchisee abbaaqabeenyaa akka ta’eetti akka tilmaamamu ifaa dha.
- Bu’uura SHH kwt 1196tiin immoo gareen sadaffaan tilmaama seeraa kana fashaleessuuf waraqaan ragaa abbaaqabeenyummaa bu’uura seeraatii kan hin kennamin ykn hojimaata danbiin alaatiin kan kenname ta’uu isaa hubachiisuu qaba.
- Kana jechuun waraqaan ragichaa, akkuma haala isaatti, tumaalee kwt.1553 fi itti

... rogummaa qaban yookaan immoo bu’uura danbii qaamni bulchiinsaa aangoo qabu bu’uura SHH kwt. 1195(2) tiin baasu haala hordofeen yoo hin kennamin kanuma mirkaneessuun tilmaamicha seeraa fashaleessuun ni danda’ama.

- Waraqaan ragaa bifa ragaatiin himannoon wal qabatee yoo dhiyaate gareen mormu mana murtiitti ragaa bu’uura 1196tiin fashaleessuu danda’u dhiyeessuudhaan tilmaamni akka hin fudhatamne taasisuu hin danda’u? Haala kanaan tilmaamni akka hin fudhatamne taasisuun waraqaan ragaa ni haqame jechisiisaa? Bu’aa dhabeessa hoo

- Namni konkolaataa nama biroo irraa waliigalteen bitate garuu libiree maqaa isaatti hin naanneffatin konkolaataa inni bite sanarra miidhaan yoo gahe kan kooti jedhee himachuun beenyaa gaafachuu hin danda’u?
- Waliigaltee bu’uura godhachuun hin danda’amu? Qaama 3ffaa irratti raawwatiinsa kan qabaatu gaafa galmaa’e moo? Maqaan naanna’e dha?

- Bu’uura “Beeksisa seeraa (**legal Notice No. 360/61**” kwt.4 tiin waraqaan ragaa abbaa qabeenyummaa dirqama. Abbaan qabeenyummaas kan darbu bu’uura kwt.8 tiin maqaan abbaaqabeenyaa duraa haqamuun gara abbaaqabeenyaa haaraatti yoo jijjiiramee dha. Kanaaf waliigalteen qofti abbaa qabeenyummaa hin dabarsu.
- Garuu himataan bu’uura waliigaltee saniitiin konkolaaticha qabatee itti fayyadamaa jira yoo ta’e bu’uura SHHL 1140 tiin mirga abbaaqabiyyummaa ni qaba jechuu dha.Kanaaf himachuuf mirga ni qaba. Beeyyaa ilaallataa?

- Namni tokko qabe.hin sochoone bitatee, waliigaltee bittaa isaas qaama aangoo qabu (notary) mirkaneessee achumatti yoo galmeessise mirga abbaa qabeenyummaa guutuu hin arganne jechuu dandeenyaa? Galmeessi bu’uura labsii lakk.334/2003 godhame qaama 3ffaa irratti mormii kaasuuf nama dandeessisaa?
- Waraqaa ragaa A/QAB. Haquuf aangoo eenyutu qaba? m/m? Qaama bulchiinsaa? Qaamni bulchiinsaa adeemsa seeraan ala yoo haqehoo? m/m dhimmicha ilaalee sirreessisuu danda’a? Hanga hin haqamnetti hoo, m/m dirqama tilmaamicha fudhachuu qaba? 1196

SHH KWT 1195 vs 1196

- 1195

  -Firii dubbii bu'uuraa- qaamni bulchiinsa kan kee ta'uu siif beekee 'title deed' siif kennuu

  -Firii dubbii tilmaamamu - abbaa qabeenyummaa

- 1196

  - haala tilmaamichi itti hafaa ta'u, haala fi yeroo argannaa 'title deed' bu'urrefata

  - 1196(c) – himataan mirga abbaa qab.kan argate erga title deed' kenname booda ta'uu yoo mirkaneesse. Nama 2tti qurguruu---

Galata argadhaa !!