የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ
ሪፐብሊክ
የፌዴሬሽን ምክር ቤት

The House of Federation
of
the Federal Democratic Republic
of Ethiopia

ቁጥር No. አፌዴ/ጉሬ/5/13277

ቀን Date 03/11/2018

ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
አዲስ አበባ
ለአቶ ታደለ ፍቃዱ
ባሉበት

ጉዳዩ፡- <u>የምክር ቤቱን ውሳኔ ስለማሳወቅ፣</u>

የኢ.ፌ.ዲ.ሪ. የፌዴሬሽን ምክር ቤት በኢ.ፌ.ዲ.ሪ. ሕገ መንግስት አንቀጽ 62(1) እና 83(1) በተሰጠው ስልጣን መሰረት ሕገ መንግስታዊ ክርክር ሲነሳ ሕገ መንግስቱን በመተርጎም ውሳኔ ይሰጣል።

የፌዴሬሽን ምክር ቤት ስልጣንና ተግባር በመዘርዘር በወጣው አዋጅ ቁጥር 1261/2013 አንቀጽ 22(1) እና አንቀጽ 80 መሰረት ምክር ቤቱ የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻና አስገዳጅ መሆኑን እንዲሁም ማንኛውም ሰው፣ የፌዴራልና የክልል ፍርድ ቤቶች፣ የፌደራልና የክልል መንግስታት የመንግስት፣ ባለሥልጣናት እና መንግስታዊ ያልሆኑ አካላት የምክር ቤቱን ውሳኔ የማክበር፣ የማስፈፀም እና የመፈጸም ግዴታ እንዳለባቸው ተደንግጓል።

ስለሆነም የፌዴሬሽን ምክር ቤት ሰኔ 29 ቀን 2018 ዓ.ም 6ኛ የፓርላማ ዘመን፣ 5ኛ ዓመት 2ኛ መደበኛ ጉባዔው አቶ ታደለ ፈቃዱ ባቀረቡት የሕገ መንግስት ትርጉም አቤቱታ ላይ ከሕገ መንግስት ጉዳዮች አጣሪ ጉባኤ የቀረበውን የውሳኔ ሀሳብ መርምሮ የሰጠውን የመጨረሻ ውሳኔ 07 ገጽ ከዚህ መሸኛ ደብዳቤ ጋር አባሪ በማድረግ የተላከላችሁ ስለሆነ በምክር ቤቱ ውሳኔ መሠረት እንዲፈፀም አስታውቃለሁ።

ከአክብሮት ጋር

አገኘሁ ተሻገር (ዶ/ር)
የፌዴሬሽን ምክር ቤት አፈ ጉባኤ

<u>ግልባጭ</u>

- ለሕገ መንግስት ጉዳዮች አጣሪ ጉባኤ
  <u>አዲስ አበባ</u>

<u>በፌዴሬሽን ምክር ቤት</u>

- ለሕገ መንግስት ትርጉም የውሳኔ አፈፃፀም ክትትል ቋሚ ኮሚቴ

<u>በፌዴሬሽን ምክር ቤት ጽ/ቤት</u>

- ለሕገ መንግስት ትርጉምና የሕጎች ሕገ መንግስታዊነት ክትትል ዳይሬክቶሬት

ስልክ Tell. 011-1-223322 ፋክስ Fax 011-1-242304 011-1-242309 E-mail: hofethiopia@gmail.com ፖ.ሣ.ቁ 20212/1000 አዲስ አበባ
Web Site: https://www.hofethiopia.gov.et P.o.Box Addis Ababa

በኢ.ፌ.ዲ.ሪ የፌዴሬሽን ምክር ቤት 6ኛ የፓርላማ ዘመን፣ 5ኛ ዓመት የሥራ ጊዜ፣ 2ኛ መደበኛ ጉባዔ ሰኔ 29 ቀን 2018 ዓ.ም

መ/ቁ 150

አመልካች፡- አቶ ታደለ ፍቃዱ

ተጠሪ፡- አቶ ጸጋዬ ቸርነት

ምክር ቤቱ አጣሪ ጉባኤው የሕገ መንግሥት ትርጉም ያስፈልገዋል በማለት ያቀረበውን የውሳኔ ሀሳብ መርምሮ የሚከተለውን ውሳኔ ሰጥቷል፡፡

ውሳኔ

ጉዳዩ ለሕገ መንግሥት ትርጉም ምርመራ ሊቀርብ የቻለው አመልካች የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ.ቁ 146804 በቀን 07/02/2010 ዓ.ም የሰር ፍ/ቤቶችን ውሳኔ በትዕዛዝ በማጽናት የሰጠው ውሳኔ የሕገ መንግሥቱን አንቀጽ 40 ንኡስ አንቀፅ 1 ፣ 2 ፣ 3 እና 7 ስለሚቃረን የሕገ መንግስት ትርጉም እንዲሰጥበት በማለት በቀን 22/05/2011 ዓ.ም ፅፈው ባቀረቡት አቤቱታ መነሻነት ነው፡፡ ጉዳዩ በፌዴራል የመ/ደ/ፍ/ቤት በመ.ቁ 53116 አመልካች ክሳሽ ተጠሪ ደግሞ ተክሳሽ በመሆን የተጀመረ የንብረት ክርክር ነው፡፡

አመልካች በቀን 07/03/2008 ዓ.ም ለፍ/ቤቱ ፅፈው ባቀረቡት ክስ በማህበር በመደራጀት በ1985 ዓ.ም በኮልፌ ቀራንዩ ክ/ከተማ ወረዳ 05 ክልል ውስጥ የቤት ቁጥር አዲስ የሆነ ሁለት ክፍል ሼድ ቤት በመስራት ለንብረቱ ባለሀብትነትም ካርታ በቀን 02/03/1997 ዓ.ም በስሜ ተመዝግቦ ከ1995 ዓ.ም ጀምሮ ግብር እየገበርኩ ነበር፡፡ በወቅቱ የፊልድ ስራ አከናውኜ እስክመለስ ድረስ ታናሽ ወንድሜ ለሆነው ለአሁን ተጠሪ ቤቱንና ማስረጃዎቼን እንዲጠብቅልኝ በአደራ ሰጥቸው የሄድኩ ሲሆን ስራዬን ጨርሼ ስመለስ ቤቱን እንዲለቅ ስጠይቀው ፍቃደኛ ስላልሆነ ተጠሪ የያዘውን ቤቱን እና የቤቱን ሰነድ እንዲያስረክበኝ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል፡፡

ተጠሪ ለክሱ በሰጡት መልስ አመልካች ቤቱን በአደራ አልሰጡኝም፡፡ ከባለቤቴ ጋር በቀበሌ ቤት ስንኖር አመልካች በማህበር ተደራጅቶ የመኖሪያ ቤት ቦታ መረከቡን፣ የስራ ቦታው እሩቅ ስለነበር በመስሪያ ቤትም ሌላ እድል ያለው መሆኑን በመግለጽ በ1986 ዓ.ም ቦታውን ወስዳችሁ ቤት ሰርታችሁ ኑሩበት በማለት ስለፈቀደልን በጥር 1986 ዓ.ም 2 ክፍል ቤት በመስራት ገብተናል፡፡ ከዚህ በኋላም ተጨማሪ 8 ክፍል ቤት ሰርተናል፡፡ በፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 እና በፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ.መ.ቁ 30101 እና 36638 መሰረት የቤቱ ባለቤት ስለሆን ልንለቅ አይገባም፡፡ በመሆኑም ክሱ ውድቅ ይሁን በማለት ተከራክረዋል፡፡

ፍ/ቤቱም የግራ ቀኙን ክርክርና የምስክሮች ቃል አድምጦና ሌሎች ማስረጃዎችን ከመረመረ በኋላ ክርክር ያስነሳው ቤት አመጣጡ የአመልካች ሲሆን የቦታው ካርታም በአመልካች ስም ያለ መሆኑ የተረጋገጠ ነው፡፡ ተጠሪ ቦታውን የያዙት ከ1986 ዓ.ም ጀምሮ መሆኑ በግራ ቀኙ ያልተካደ ጉዳይ ነው፡፡ ያከራከራቸው ተጠሪ ቦታውን እንዴት ያዘ የሚለው ነው፡፡ በዚሁ መሰረት በአመልካች በኩል የቀረቡት ምስክሮች አመልካች በቦታው ላይ ሁለት ክፍል ቤት ሰርቶ ተጠሪ እንዲኖሩበት ለጊዜው ፈቅደውላቸው እንደነበር፣ ነገር ግን በአሁኑ ሰዓት ከ8 ክፍሎች በላይ በግቢው ውስጥ ያሉ ሲሆን ይህም በተጠሪ የተሰራ እና በ1986 ዓ.ም ጀምሮ ቤቱን ይዘው ያሉት ተጠሪ መሆናቸውን

መስክረዋል። በፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 እና በፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ.መ.ቁ 30101 እና 36638 እንዲሁም በኢ.ፌ.ዲ.ሪ. ሕገ መንግስት አንቀፅ 40(3) መሰረት መሬት የመንግስት እና የሕዝብ በመሆኑ በመሬት ላይ ቤት የሰራ ሰው የቤቱ ባለቤትነት መብት ይኖረዋል። በዚሁ ምክንያት የቤቱ ባለቤት ለባለይዞታው ቤቱን ሊለቅ እንደማይገባ እና ቤቱ ያረፈበት ቤት ቤቱን የሰራው ሰው የቤቱ ባለቤት ሆኖ እንደሚቀጥል በሰበር ውሳኔ አግኝቷል። በመሆኑም ክርክር ያስነሳው ይዞታ የአመልካች ሆኖ ካርታ በስሙ ቢኖርም በይዞታው ላይ ያሉትን ቤቶች የሰሩት ተጠሪ በመሆናቸው የቤቱ ባለቤት ተጠሪ ናቸው። ስለሆነም የአመልካች ክስ ተቀባይነት የለውም በማለት ክሱን ውድቅ በማድረግ ወስኗል።

አመልካች ይሄን ውሳኔ በመቃወም የይግባኝ አቤቱታ ለፌዴራል ከፍ/ፍ/ቤት ያቀረቡ ሲሆን ፍ/ቤቱ አመልካች በይዞታው ላይ የይዞታ ምስክር ወረቀት እያላቸው እና ይዞታውን ለተጠሪው በአደራ ነው የሰጠሁት እያሉ የስር ፍ/ቤት ተጠሪ ተጨማሪ ማንባታ ገንብቷል በማለት የአመልካችን ክስ ውድቅ ያደረገበትን አግባብ ለማጣራት በሚል ጉዳዩን አስቀርቦ ከመረመረ በኋላ በፍ/ብ/ስ/ስ/ህ/ቁ 348(1) መሰረት የስር ፍ/ቤትን ውሳኔ በማፅናት ወስኗል። በመጨረሻም የሰበር አቤቱታ ለፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ያቀረቡ ቢሆንም መዝገቡ አያስቀርብም ተብሎ በትዕዛዝ ተዘግቷል።

አመልካች ለጉባኤው ባቀረቡት አቤቱታ መንግስት ከሰጠኝ መሬት ጋር በግዙፍነት የተያያዘው የሰራሁት ቤት የማይለያዩ ሙሉ ክፍል (intrinisic elements) እንደሚባል በህግ ይታወቃል። እኔ ከሰራኋቸው ቤቶች ወይም ክፍሎች ውጪ ሌላ ተጨማሪ ክፍሎች ተጠሪ መስራቱ በፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 እና 1180 መሰረት የቤቱን ግምት ለማስከፈል መብት ከሚኖረው በስተቀር በሕገ መንግስቱ አንቀፅ 40 ንዑስ አንቀፅ 1፣ 2 እና 7 ላይ የተደነገገውን መብቴን ሊያሳጣኝ አይገባም። የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ.መ.ቁ 36638 ላይ የሰጠው አስገዳጅ የህግ ትርጉም ውሳኔ የሚያረጋግጠው ይህንኑ ነው። ስለዚህ ፍ/ቤቶች የሕገ መንግስቱን አንቀፅ 40 ንዑስ አንቀፅ 1፣ 2፣ 3 እና 7 የሰጡት ትርጉም ሕገ መንግስቱን ያፀደቀው ፓርላማ ሃሳብ መሰረት ያላደረገ በመሆኑ የሰራሁት ቤትና መሬቱ የማይነጣጠሉ አንድ አካል ናቸው በማለትና የቤቱ ባለቤት እኔ አመልካቹ መሆኔን በማረጋገጥ ፍ/ቤቶቹ የሰጡትን ውሳኔ በመሻር ቤቱ እንዲመለስልኝ በማለት ጠይቀዋል።

ጉባዔውም የአመልካችን አቤቱታ መርምሮ ተጠሪ መልስ እንዲሰጡበት በሰጠው ትዕዛዝ መሰረት ሕዳር 18/2017 ዓ.ም 6 ገፅ መልስ አቅርበዋል። የመልሱ ይዘትም የፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 በተመለከተ ድንጋጌው ታሳቢ ያደረገው የፍትሐብሔር ህጉ በወጣበት ወቅት መሬት በግል ሃብትነት የሚያዝ መሆኑን ነው። መሬት የግል ሃብት መሆን ቀደም ሲል በአዋጅ ቁጥር 47/67 በኋላም ላይ በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት ቀሪ ሆኗል። ይህ በመሆኑ አንድ ሰው የገነባው ቤት ካለ መብቱ ቤቱ ላይ እንጂ መሬቱ ላይ አይሆንም። መሬቱ የእኔ ነው በሚል ምክንያት ብቻ በመሬቱ ላይ በሌላ ሰው የተገነባ ቤት ባለቤት ሊሆን አይችልም።

የኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀፅ 40(3) መሬት በግል ሃብትነት የማይያዝ የመንግስትና የሕዝብ ንብረት ለመሆኑ በግልፅ ደንግጓል። የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ በአዋጅ ቁጥር 454/97 መሰረት የሚሰጠው አስገዳጅ የህግ ትርጉም በስር ፍ/ቤቶች ሁሉ አስገዳጅነት ያለው በመሆኑ ይህ የህግ ድንጋጌ ከኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት ድንጋጌ ጋር ተጣጥሞ በሚሄድ መልኩ የህግ ትርጉም ተሰጥቶበታል። የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 በተመለከተ የሰጠው የህግ ትርጉም እንጂ በፍሬ ነገር አንፃር አለመሆኑ ግልፅ ነው። በዚህም የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ በሰ/መ/ቁ 30101 እና በሰ.መ.ቁ 38638 (ቅጽ 6 እና ቅጽ 9 እንደ ቅደም ተከተላቸው)

በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40(3) ላይ መሬት የመንግስት በመሆኑ ቤቱን የሰራው የቤቱ ባለቤት ለባለ ይዞታው ሊለት አይገባም። ቤቱ ያረፈበት ቦታ ህጋዊ ባለይዞታ ሆኖ መቀጠል ይገባዋል በማለት ውሳኔ ሰጥቷል።

እዚህ ላይ በህግ ረገድ በፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የተሰጠው ትርጉም ሆነ የስር ፍ/ቤቶች በአመልካች እና በተጠሪ መካከል በነበረው ክርክር ይህንኑ ትርጉም መሰረት አድርገው የህግ ክርክሩ ከፍሬ ነገር አንፃር መታየት ያለበትን ተጠሪ በአመልካች ይዞታ ላይ ቤት ስርቷል ወይ? ይህን ቤት የሰራው በአመልካች ፈቃድ ነው? የሚሉትን ነጥቦች በመያዝ የተጠሪ ማስረጃዎች በዚህ ይዞታ ላይ ያሉትን ቤቶች የሰራሁት እኔ መሆኔን በሚገባ ለፍ/ቤቱ አስረድቻለሁ። እነዚህን ቤቶች የሰራሁት አመልካች እያወቀ እና ይሁንታውን ሰጥቶ መሆኑን አስረድቻለሁ። አመልካችም ቢሆን በፍ/ቤቶች በነበረው ክርክርም ሆነ አሁን በአቀረበው አቤቱታ በይዞታው ላይ ከ1986 ዓ.ም ጀምሬ ቤት በመስራት እየኖርኩኝ ለመሆኑ አልካደም። አመልካች ክርክሩ ይዞታውና ካርታው የእኔ ነው የሚል ሲሆን አሁን በአቤቱታው ላይ 2 ክፍል ስርቻለሁኝ የሚል እንጂ ተጠሪ ቤት አልሰራም የሚል አይደለም። አመልካች 2 ክፍል የሰራ ለመሆኑም በማስረጃ አላስረዳም። አመልካች ተጠሪ ተጨማሪ ክፍል የሰራው እየተታወሰኩት ነው ያለውን በፍ/ቤቶች በነበረው ክርክር ያላቀረበው ባስማቸው ማስረጃዎችም ያላረጋገጠው ነው። ስለሆነም ጉዳዩን የተመለከቱት ፍ/ቤቶችም ከሕገ መንግስቱ ድንጋጌ አንፃር የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት የሰጠውን የህግ ትርጉም መሰረት በማድረግ እና ማስረጃውን መሰረት አድርገው የሰጡት ውሳኔ ምንም እንኳን ይዞታው የአመልካች ቢሆንም ከ1986 ዓ.ም ጀምሮ ባዶ በሆነው ይዞታ ላይ ያሉትን ቤቶች ሁሉ የገነባሁት (አመልካች ገንባሁ ያላቸውን 2 ክፍሎች ጨምሮ) እኔ መሆኔን አረጋግጠው የሰጡት ውሳኔ በመሆኑ ውሳኔዎቹ የሕገ መንግስት ትርጉም የማይሻቸው ሕገ መንግስቱንም የማይቃረኑ ናቸው።

ተጠሪ በዚህ ይዞታ ላይ ከ1986 ዓ.ም ህዳር ወር ጀምሮ ቤት ሰርቼ የምኖርበት ሲሆን ፍ/ቤቶቹ የሰጡትን ውሳኔ ተከትሎ በይዞታው ላይ ቁጥሩ - 05/2/5/498/6278/00 የሆነ የይዞታ ማረጋገጫ በታህሳስ 20 ቀን 2010 ዓ.ም በስሜ አውጥቼበታለሁ። በታህሳስ 19 ቀን 2010 ዓ.ም የሊዝ ውል ከኮልፌ ቀራንዮ ክ/ከተማ የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽ/ቤት ጋር ለ99 ዓመት የሚውል ከታህሳስ 19 ቀን 2010 ዓ.ም እስከ ታህሳስ 19 ቀን 2109 ዓ.ም ድረስ ውል ያሰርኩኝ ሲሆን ክፍያዎችንም ፈፅሜያለሁ። በመቀጠል ከኮልፌ ቀራንዮ ክ/ከተማ ወረዳ 05 የግንባታና ፈቃድ ቁጥጥርና ክትትል ጽ/ቤት ሚያዝያ 5 ቀን 2010 ዓ.ም በተሰጠ የግንባታ ፈቃድ ተጨማሪ ግንባታዎች አከናውኛለሁ። ይህም በመሆኑ የስር ፍ/ቤቶች ውሳኔ የሚቀየርበት የህግ መሰረት የለም እንጂ ቢኖር እንኳን ከ30 ዓመት በፊት ወደነበርንበት ሁኔታ ልንመለስ የምንችልበት ሁኔታ የለም። በመሆኑም አቤቱታው ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት መልስ አቅርበዋል።

ጉባዔው የግራ ቀኙን ክርክር እና የፍ/ቤቶችን ውሳኔ ተገቢነት ካላቸው የሕገ መንግስቱ ድንጋጌዎች እንዲሁም ከዚህ ቀደም የፌዴሬሽን ምክር ቤት ከሰጠው የሕገ መንግስት ትርጉም ውሳኔ አንፃር መገምገሙ እንደሚከተለው ተመርምሯል።

የግራ ቀኙን ክርክር መሰረት በማድረግ ጉባዔው ለውሳኔ ሃሳቡ አቀራረብ ቀጥሎ የሚከተለውን ሞብቧ ይዟል።

ለክርክር መነሻ የሆነው ይዞታ (መሬት) ላይ አመልካች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ እያላቸው ተጠሪ በይዞታው ላይ ቤት ሰርተውበታል በማለት ፍ/ቤቶቹ የአመልካችን ክስ ውድቅ በማድረግ የሰጡት

ውሳኔ የፌዴሬሽን ምክር ቤት በተመሳሳይ ጉዳይ ላይ የሰጠውን የሕገ መንግስት ትርጉም እና የሕገ መንግስቱን አንቀጽ 40(7) ይጥሳል ወይስ አይጥስም ? የሚል ሞብጥ ተይዟል።

በኢ.ፌ.ዴ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40(3) መሰረት የገጠር ሆነ የከተማ መሬትና የተፈጥሮ ሀብት ባለቤትነት መብት የመንግስትና የሕዝብ ብቻ ነው። በዚህ መሰረት ግለሰብ በገጠርም ሆነ የከተማ መሬት ላይ የሚኖረው የባለይዞታነት መብት ነው። ይህን በሕገ መንግስቱ የተመለከተውን መርህ ተከትሎ ለግለሰቦች የመሬት ባለይዞታነት መብት የሚከበርበት የህግ ሥርዓት ተዘርግቷል።

የፌዴራል መንግስት የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 456/97 በአንቀጽ 5(2) እና ይህን አዋጅ ተከትለው በየክልሉ የወጡ አዋጆችና ደንቦች ጥብቅ የገጠር መሬት ማስተላለፊያ መንገዶች የደነገጉ ሲሆን የገጠር መሬት በህጉ አግባብ ሊተላለፍ የሚችለው በህጉ አግባብና አግባብ ባለው አካል በተፈፀመ ምሪት፣ በህጉ አግባብ በተደረገ የስጦታ ውል እና በውርስ ብቻ የሚተላለፍ ስለመሆኑ ደንግገዋል። የከተማ መሬትን በተመለከተ ደግሞ የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 እና ይህን አዋጅ ተከትሎ በወጣው ደንብ በሚደነግገው መሰረት የሚመራ ነው።

ማንኛውም የሀገሪቱ ዜጋ የባለይዞታነት መብት ለማግኘት የሚችለው እነዚህ ሕገ መንግስቱን ተከትለው በወጡት ዝርዝር ህጎች መሰረት መሬት ማግኘት ሲችል ነው። በሌላ አነጋገር በህግ ከተደነገገው ውጪ መሬትን በመያዝ ሕጋዊ የባለይዞታነት መብት ለማግኘት የሚቻል አለመሆኑን ነው።

አንድ ሰው በከተማም ሆነ በገጠር መሬት የመጠቀም መብትና ከመሬቱ ያለመፈናቀል መብት የሚኖረው በህግ የተዘረጋውን ስርአት ተከትሎ ያገኘው መሬት መሆኑ ሲረጋገጥ ነው። በህጋዊ መንገድ በተገኘ መሬትና ቤት ላይ ያለው ህጋዊና ሕገ መንግስታዊ የንብረት ባለቤትነት መብት የሚረጋገጠው በመሬቱ ወይም በቤቱ ላይ በመንግስት አስተዳደር አካል በሚሰጥ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ወይም ሰነድ መሰረት ነው።

ከዚህ ጉዳይ ጋር በተያያዘ የፌዴሬሽን ምክር ቤት በበርካታ ጉዳዮች ላይ የሕገ መንግስት ትርጉም ውሳኔ ሰጥቷል። ምክር ቤቱ በአመልካች ወ/ሮ ፍትለወርቅ መንግሻ መዝገብ ላይ ሚያዝያ 22/2010 ዓ.ም በወሰነው፣ ምክር ቤቱ በመዝገብ ቁጥር 75/11 በአመልካች ወ/ሮ አሰለፈች ከበደ፣ ምክር ቤቱ በመዝገብ ቁጥር 105/15 በአመልካች አቶ ጎዳና ጎዴቦ፣ ምክር ቤቱ በመዝገብ ቁጥር 106/15 በአመልካች አቶ አለበል ሲሳይ፣ ምክር ቤቱ በመዝገብ ቁጥር 41/10 በአመልካች አቶ መሰረት ታዬ እና ምክር ቤቱ በመዝገብ ቁጥር 116/16 በአመልካች አቶ አየለ ስጋሁ መዛግብት ላይ በሰጠው ተመሳሳይ ውሳኔ በፍ/ብ/ህ/ቁ 1195 በተደነገገው መሰረት አንድ ሰው በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ በተለይም በመሬት ላይ የባለይዞታነትና በቤት ላይ ደግሞ የባለሃብትነት ሕገ መንግስታዊ መብት የሚኖረው ንብረቱ በስሙ የተመዘገበለት ከሆነ ብቻ ነው።

ሌላው በፍ/ብ/ህ/ቁ 1195 መሰረት የተሰጠ የሰነድ ማረጋገጫ በፍ/ብ/ህ/ቁ 1196 መሰረት ብቻ መስተባበል አለበት። ድንጋጌውም በጥብቅ መተርጎም ያለበት ሲሆን ሰነዱ በሚመለከተው የአስተዳደር አካል በቀጥታ መምከን አለበት ወይም ፍ/ቤቶች ሰነዱ ከህግ ውጪ የተሰጠ መሆኑን በማረጋገጥ መወሰን አለባቸው። ከዚህ አንፃር አሁን በተያዘው ጉዳይ ተጠሪ የይዞታ ማረጋገጫ አለኝ በማለት ለጉባኤው ባቀረቡት መልክ የገለጹ ቢሆንም ተጠሪ ካርታው የተሰጣቸው አሁን የሕገ መንግስት ትርጉም የቀረበበትን የፍ/ቤቶች ውሳኔ ተከትሎ መሆኑን ጠቅሰዋል። ይህም አ.ሕገ

መንግስታዊ በተባለ የፍ/ቤቶች ውሳኔን መሰረት በማድረግ ያገኙት እንጂ በህግ መብት ስላላቸው ያገኙት አይደለም። ከዚህ አንፃር በአከራካሪው ቤት ላይ መብት ያለው አመልካች እንጂ ተጠሪ አለመሆናቸውን መረዳት ይቻላል።

ቀጥሎ መታየት ያለበት ነጥብ በሌላ ሰው ተመዝግቦ በሚገኝ መሬት ላይ ሌላ ሰው ንብረት ቢያፈራ ወይም ቤት ቢሰራ ንብረቱን ያፈራው ሰው ወይም ቤቱን የሰራው ሰው መብትን የሚመለከት ነው።

አንድ ሰው በህግ ወጥ መንገድ ባገኘው ወይም የመጠቀም መብት በሌለው ይዞታ ላይ ንብረት ቢያፈራ፣ ንብረቱ የተፈራው በጉልበቱ፣ በገንዘቡ፣ ወይም በፈጠራ ችሎታው ቢሆንም በቤቱ ላይ ሙሉ የባለሃብትነት ሕገ መንግስታዊ መብት እና ጥበቃ የሚያገኘው ቀድሞ በመሬቱ የመጠቀም መብት ከመንግስት ወይም ከባለይዞታው ሲያገኝ ነው። አንድ ሰው በራሱ ባልሆነ ይዞታ ላይ ቤት ሰርቶ ከተገኘም ከባለይዞታው ጋር ባለው ሀጋዊ ግንኙነት መሰረት ጉዳዩ መፍትሄ የሚያገኝ እና ያወጣውን ገንዘብ ከሚጠይቅ በቀር የቤቱ ባለሃብት ሊሆን አይችልም በማለት የፌዴሬሽን ምክር ቤት በቀን 28/10/2015 ዓ.ም በመዝገብ ቁጥር 106/15 ላይ የሕገ መንግስት ትርጉም ውሳኔ ሰጥቷል።

የሕገ መንግስቱ አንቀፅ 40 ንዑስ አንቀፅ 3፣ 4 እና 7 በጋራ ሊነበቡ ይገባል። በንዑስ አንቀፅ 7 መሰረት በመሬት ላይ ቋሚ ንብረት ያፈራ ሰው የንብረቱ ባለቤት ይሆናል የሚለው የሕገ መንግስቱ ድንጋጌ በመሬቱ ለመጠቀም መብት የሌለው ሰው በሌላ ሰው ይዞታ ላይ ወይም በመንግስት ይዞታ ላይ ሳይፈቀድለት ቋሚ ንብረት እንዲያፈራ የሚፈቅድ ሳይሆን በመሬቱ ላይ የባለይዞታነት መብት ያለው ሰው በዚሁ መሬት ላይ በጉልበቱና በገንዘቡ ንብረት ካፈራ የይዞታው እና በይዞታው ላይ ላፈራው ንብረት ባለቤት ይሆናል በሚል ሙተርጎም ያለበት ነው። በሌላ ሰው ይዞታ ላይ ንብረት ያፈራ ሰው በንብረቱ ላይ መብት የሚያገኘው ከህግ ሳይሆን ከውል ነው። ከባለይዞታው ጋር ከገባው ውል ማለት ነው።

አሁን በተያዘው ጉዳይ ፍ/ቤቶች ለውሳኔያቸው መነሻ ያደረጉት የፍ/ብ/ህ/ቁ 1178 እና 1179 የተመለከቱትን ድንጋጌዎች እንዲሁም የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 30101 እና 36638 የሰጠውን የህግ ትርጉም ነው።

የኢትዮጵያ የፍትሐብሔር ሕግ በሌላ ሰው መሬት ላይ ቤት በሚሰራበት ጊዜ የቤቱ ባለቤት ማን እንደሆነ ለመወሰን የሚያስችሉ ሁለት ሁኔታዎችን በግልጽ አስቀምጧል።

እነሱም አንደኛ የመሬቱ ባለቤት ቤቱ በመሬቱ ላይ እንዳይሰራ እየተቃወመ ከተሰራ የቤቱ ባለቤት የመሬቱ ባለቤት ይሆናል በማለት የፍ/ብ/ህ/ቁ 1178 ይደነግጋል። የፍ/ብ/ህ/ቁ 1779(1) ስር ባለ መሬቱ ሳይቃወም በሌላ ሰው መሬት ላይ ህንፃ የሰራ ሰው የዚሁ ህንፃ ባለቤት ይሆናል በሚል ይደነግጋል።

አሁን ባለው የኢትዮጵያ ህግም የመሬት ባለቤትነት ባይኖርም የመሬት ባለይዞታው ይዞታውን ያለመነጠቅ ሕገ መንግስታዊ መብቱ የተጠበቀ በመሆኑ በመሬቱ ላይ ቤት እንዳይሰራ እየተቃወመ በይዞታው ላይ ሌላ ሰው ቤት ከሰራ የቤቱ ባለቤት ይሄው የይዞታው ባለቤት ይሆናል። ምክንያቱም በመሬቱ ላይ ቤቱ ከተሰራ በኋላም የመሬት ባለይዞታነቱ እንደተጠበቀ የሚቀጥል በመሆኑ ነው።

ሁለተኛ የመሬቱ ባለቤት ቤቱ በመሬቱ ላይ ሲሰራ ሳይቃወም ከተሰራ የቤቱ ባለቤት ቤቱን የሰራው ሰው ይሆናል በማለት የፍ/ብ/ህ/ቁ 1179 ይደነግጋል። ህጉ ቤቱ የተሰራው የመሬቱ ባለይዞታ

ሳይቃወም ከሆነ የመሬቱ ይዞታ በባለይዞታው እጅ ይቆያል፣ የቤቱ ባለቤትነት ግን ቤቱን የሰራው ሰው ንብረት ይሆናል በማለት ሁለቱም መብቶች ተጣጥመው እንደሚቆዩ በሚያሳይ ሁኔታ ይደነግጋል። ነገር ግን የመሬት ይዞታውና የቤቱ ባለቤት ተጣጥመው (ተስማምተው) መቀጠል ካልቻሉ የመሬት ባለይዞታው እንደነገሩ ሁኔታ የቤቱን ሙሉ ዋጋ ወይም የዋጋውን 1/4ኛ ቤቱን ለሰራው ሰው ክፍሎ ቤቱን ለመውሰድ ህጉ ይፈቅድለታል። በሌላ አነጋገር ቤቱን የሰራው ሰው ለቤት መስሪያ ያወጣውን ወጭ ተክሶ የመሬት ባለይዞታው በመሬቱ ላይ ያለውን የቤት ባለቤትነት መብት እንደሚያገኝ ይደነግጋል።

አሁን በተያዘው ጉዳይ በፍ/ቤቶች የተረጋገጠው ፍሬ ነገር ተጠሪ አከራካሪዎቹን ቤቶች የሰሩት አመልካች ሳይቃወሙ እንደሆነ ነው። ከላይ በፍትሐብሄር ህጉ ላይ እንደተደነገገው ባለይዞታው ሳይቃወም ቤት የሰራ ሰው በህጉ ላይ በተቀመጠው መሰረት የቤቱ ባለቤት የሚሆነው የይዞታው ባለቤት ነው። ይህም በባለይዞታው ስምምነት እና ምርጫ መሰረት ነው። በህጉ ድንጋጌ መሰረት ባለይዞታው በመሬቱ ላይ ለተሰራው ቤት ግምት በመክፈል የቤቱ ባለቤት መሆን ይችላል። ይህ በህጉ ተደንግጎ ያለው ሃሳብ በሕገ መንግስቱ አንቀፅ 40 የተደገፈ እና ከሕገ መንግስቱ ድንጋጌ ጋር የሚጣጣም ነው። አንድ ሰው በገንዘቡ በመሬት ላይ ንብረት ያፈራ እንደሆነ ያወጣውን ገንዘብ ወይም የተፈራውን ንብረት ግምት ወይም ለንብረቱ ማፍራት የወጣውን ገንዘብ ግምት መልሶ የማግኘት መብቱ ሊከበርለት ይገባል። አመልካች ክስ ሲመሰርቱ በመሬቱ ላይ ለተገነባው ግንባታ ገንዘብ ከፍለው የቤቱ ባለቤት መሆን አንዳለባቸው አንስተዋል። በዚሁ መሰረት ተጠሪ በአመልካች መሬት ላይ ለገነባው 8 (ስምንት) ክፍል ቤት ያወጣውን ገንዘብ የማግኘት መብት ሊጠበቅለት ይገባል።

በመሆኑም የፍ/ብ/ህ/ቁ 1179(1) ከሕገ መንግስቱ ጋር በተጣጣመ መልኩ ሙተርጎም ስላለበት ባለይዞታው ሳይቃወም በመሬቱ ላይ ንብረት ያፈራ ሰው ንብረቱ የተፈራበትን ገንዘብ ግምት እንዲያገኝ በማድረግ ባለይዞታው ከባለይዞታነት መብቱ ጋር በተጣጣመ መልኩ በቤቱ ላይ የባለቤትነት መብት እንዲኖረው ሊደረግ ይገባል። የስር ፍ/ቤቶች የፌደራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ከዚህ ቀደም የሰጣቸውን አስገዳጅ የህግ ትርጉም ውሳኔዎች መሰረት አድርገው ከላይ ከተጠቀሱት የሕገ መንግስቱ ድንጋጌዎች እና የፌደሬሽን ምክር ቤት ከዚህ በፊት ከሰጣቸው የሕገ መንግስት ትርጉም ውሳኔዎች ጋር በሚቃረን መልኩ መሬት የመንግስት ስለሆነ በሌላ ሰው መሬት ላይ ንብረት ያፈራ ወይም ቤት የሰራ ሰው በቤቱ ላይ ሙሉ የባለቤትነት መብት ይኖረዋል በማለት የሰጡት ውሳኔ ኢ-ሕገ መንግስታዊ ነው። የፌደራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎትም ይህንኑ ውሳኔ በማፅናት የሰጠው ውሳኔ ኢ-ሕገ መንግስታዊ ነው።

በመሆኑም፡-

1) በሌላ ሰው ስም በተመዘገበ ይዞታ መሬት ላይ ባለይዞተው ሳይቃወም ንብረት ያፈራ ወይም ቤት የሰራ ሰው በሰራው ቤት ላይ የሚኖረው መብት ለቤቱ መስሪያ ያወጣውን ግምት የመጠየቅ ሕገ መንግስታዊ መብት ብቻ ነው። ስለሆነም ተጠሪ በአመልካች መሬት ላይ ለገነቡት 8 (ስምንት) ክፍል ቤት ለግንባታ የወጣውን ወጪ (ግምት) የማግኘት መብት አላቸው። አፈፃፀሙን በተመለከተ ጉዳዩን ያያው የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ቤቶቹን ለመገንባት የወጣውን ወጪ አስገምቶ አመልካች ለተጠሪ ግምቱን እንዲከፍሉ እንዲወሰን ለፍ/ቤቱ ሊመለስለት ይገባል።

2) የፌደራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰበር መዝገብ ቁጥር 30101 እና 36638 ላይ የሰጠውን አስገዳጅ የህግ ትርጉም መሰረት በማድረግ የስር ፍ/ቤቶች የሰጡትን ውሳኔ በሰበር

መዝገብ ቁጥር 146804 ላይ አያስቀርብም በማለት እና በማዕናት የሰጠው ትዕዛዝ የሕገ መንግስቱን አንቀፅ 40 ንዑስ አንቀፅ 3 ፡ 4 እና 7 እንዲሁም በውሳኔ ሃሳቡ ሃተታ ውስጥ የተጠቀሱትን የፌዴሬሽን ምክር ቤት ውሳኔዎች የሚጥስ ስለሆነ በሕገ መንግስቱ አንቀፅ 9(1) መሰረት ተፈፃሚነት እንዳይኖረው የፌዴሬሽን ምክር ቤት የመጨረሻ ውሳኔ እንዲሰጥበት ይህ የውሳኔ ሃሳብ ቀርቧል።

ስለሆነም የሕገ መንግስት ጉዳዮች አጣሪ ጉባኤ በሙሉ ድምፅ ትርጉም ያስፈልገዋል በማለት ያቀረበው የውሳኔ ሀሳብ ተቀባይነት ያለው ስለሆነ የፌዴሬሽን ምክር ቤት በሙሉ ድምጽ አጽድቋል።

<u>ትዕዛዝ</u>

1. የሕገ መንግስት ጉዳዮች አጣሪ ጉባኤ ትርጉም ያስፈልገዋል በማለት ያቀረቡት የውሳኔ ሀሳብ በምክር ቤቱ ሙሉ ድምጽ ጸድቋል።
2. የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጠው ውሳኔ ተሽሯል። በመሆኑም የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት በምክር ቤቱ ውሳኔ መሰረት እንዲያስፈጽም የውሳኔ ግልባጭ ይድረሰው።
3. የሕገ መንግስት ጉዳዮች አጣሪ ጉባኤ ያቀረበው የውሳኔ ሀሳብ በሙሉ ድምጽ የጸደቀ ስለሆነ እንዲያውቀው የውሳኔ ግልባጭ ይድረሰው።
4. አመልካች የሕገ መንግስት ጉዳዮች አጣሪ ጉባኤ ትርጉም ያስፈልገዋል በማለት ያቀረበው የውሳኔ ሀሳብ በምክር ቤቱ በሙሉ ድምጽ የጸደቀ ስለሆነ እንዲያውቁት የውሳኔ ግልባጭ ይድረሳቸው።