

የከተማ ቦታ ይዘታ መብት ሕግ አተረጓጎም

ፊልጶስ ዓይናለም*

(በፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ፍርድ ላይ የተደረገ ምልክታ)

1. መግቢያ:- ፍርድ ቤቶች በሕገ መንግሥትና አግባብነት ባላቸው ዝርዝር ሕጎች በተሰጣቸው የፍትሐብሔርና የወንጀል የዳኝነት ሥልጣን የዜጎችን ሕገ መንግሥታዊ መሠረታዊ መብቶችና ነፃነቶችን በማክበርና በማስከበር፣ የሕግ የበላይነትን በማስከበር እንዲሁም በጥቅሉ የሀገሪቱን ኢኮኖሚያዊ፣ ማህበራዊ፣ ፖለቲካዊና ባህላዊ ሥርዓትን ለማስከበር ከፍተኛ ኃላፊነት የተጣለባቸው ከሦስቱ የመንግሥት የሥልጣን አካላት መካከል አንደኛው አካል ናቸው። ፍ/ቤቶች የተሰጣቸውን ሥልጣንና ኃላፊነት ከግቡ የሚያደርሱት በዋናነት በሕግ ተርጓሚነት ተግባራቸው ሲሆን፣ ለዚህም እንደ ዋና መሳሪያ የሚያገለግላቸው በክርክር መጨረሻ የሚሰጡት ውሳኔ (ፍርድ) ነው።

ፍርድ ከተጻፈና ስተከራካሪ ወገኖች ከተነገረ በኋላ እንደ የሕዝብ ሰነድ የሚቆጠር ነው። የመስኩ ሊቃውንት ፍርዶች፣ ከሁለት ወገኖች መሠረታዊ ምልክታዎች/ ትችቶች እንደሚጠበቃቸው ያስረዳሉ። እነዚህም ትችቶች፣ የመጀመሪያው የፍርድ ውጤት በቀጥታም ሆነ በተዘዋዋሪ መብታቸውን ከሚነካባቸው ወገኖች ሲሆን ፣ሁለተኛው ደግሞ ከሕግ ማኅበረሰቡ ወይም ከፍርዱ አንባቢዎች /ተጠቃሚዎች/ Audiences) በፍርዱ ቴክኒካል/ሙያዊ ብቃት ላይ ተመስርቶ የሚደረግ ምልክታ ነው።በፍርዶች ላይ የሚደረጉ ምልክታዎችና ምርምሮች ለፍ/ቤቶች ውጤታማነት፣ ነፃነት፣ ተጠያቂነትና የሕግ ትርጉም ተገማኝነት እንዲሁም ለሕግ ሳይንሱ እድገት ከፍተኛ አስተዋጽኦ እንደሚኖረው ይታመንበታል።በዚህም ጽሑፍ የሚደረገው ምልክታ ይህንን ራዕይ ያለመ ነው። በሀገራችን የሕግ ሥርዓት የፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በአዋጅ ቁጥር 454/1997 በተሰጠው ሥልጣን መሠረት ከአምስት ያላነሱ ዳኞች በተሰየሙበት የሰበር ችሎት የሚሰጠው የሕግ ትርጉም በየትኛውም ደረጃ ላይ በሚገኝ የፌዴራል ወይም የክልል ፍርድ ቤት ላይ አስገዳጅነት የሚኖረው በመሆኑ የሚሰጠው ፍርድ /የሕግ አተረጓጎም እንደ ፍርዱ ይዘትና ብቃት በሕግ/ፍትሕ ሥርዓቱ ላይ ከፍተኛ አወገታዊ/ አሰታዊ ውጤት እንደሚኖረው ግልጽ ነው።

የፍርዶችን ጠንካራና ደካማ ጎኖችን በመመርመርና በማጥናት ምልክታን ማንፀባረቅ የሁሉም የሕግ ማኅበረሰብ መብትና ግዴታም ነው። ይህንን መርህና ግብ መሠረት በማድረግ በዚህ ጽሑፍ የሰበር ሰሚ ችሎቱ በውርስ ክርክር ጉዳይ የከተማ ቦታ ይዘታ መብትን በተመለከተ የተሰጠውን የሕግ አተረጓጎም በያዘው ፍርድ ላይ አነስተኛ ምልክታ የሚደረግበት ይሆናል። በዚህ ጽሑፍ ምልክታ በሰበር ሰሚው ችሎት የተሰጠው የሕግ ትርጉም ከሐገራችን የንብረት ሕግ፣ አዋጅ ቁጥር 47/1967፣ ከፌዴራሉ ሕገ መንግስት፣ከቤተሰብ ሕጉ እና ከሌሎች ከጭብጡ ጋር ተዛማጅነት ካላቸው ሕጎች ድንጋጌዎች ጋር በማነፃፀር የሚታይ ይሆናል።

* LL.B, LL.M; Part-time Lecturer, Addis Ababa University, Faculty of Law.

2. ለጽሑፉ መነሻ የሆነው ፍርድ ይዘት

ሀ. ይህ ፍርድ በአመልካች የወ/ሮ አመለወርቅ ገለቴ ወራሾች እና በመልስ ሰጭዎች እን አቶ ቢሻው አሻሜ /4 ሰዎች/ መካከል በፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰበር መዝገብ ቁ. 19479 በመጋቢት 20 ቀን 1999 ዓ.ም. የተሰጠ ነው።

ለ. የግራቶች ክርክር በአጭሩ አመልካቾች «በሥር ፍ/ቤቶች ቦታውን የመልስ ሰጭዎች የግል ነው፤ የቤቱን ግምት ብቻ ተካፈሉ ተብሎ የተሰጠው ፍርድ የከተማ ቤትና ትርፍ ቤትን የመንግስት ያደረገውን አዋጅ ቁጥር 47/1967 እና የሕገ መንግሥቱን ድንጋጌዎች የሚጥስ በመሆኑ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል» በማለት ቦታውን የመ/ሰጭዎች አውራሽ አስቀድሞ ቢይዙትም ቤቱን አውራሻቸው እንደ አዲስ በጋራ ስለሰሩ የቤቱን ግምት ብቻ ሳይሆን ከነቦታው እኩል ልንካፈል ይገባል ሲሉ ክርክራቸውን አቅርበዋል። መልስ ሰጭዎች ደግሞ «አዋጅ ቁጥር 47/1967 በከተማ ቦታ ይዞታ ላይ የግል /የቤተሰብ የይዞታ መብትን አላስቀረም/ አልከሰከሉም የአመልካቾች አውራሽ የቦታው የይዞታ መብት የሌላቸው በመሆኑ የቤቱን ግምት ብቻ ይካፈላሉ» በማለት በሥር ፍ/ቤቶች የተሰጠው ፍርድ የሕግ ስህተት የለበትም በማለት ተከራክረዋል።

ሐ. የክርክሩ ጭብጥ፡- የመልስ ሰጭዎች አውራሽ (የባል) የግል ይዞታ በሆነ የከተማ ቦታ /ከጋብቻ በፊት በግል በተያዘ/ ላይ የአመልካቾች አውራሽ በነበራቸው የጋብቻ ግንኙነት ለውርስ ሃብት ክፍፍል እና ክርክር ምክንያት የሆነውን ቤት በጋራ እንደ አዲስ በመስረታቸው የባልና ሚስቱ የግል ወራሾች የሚከፋፈሉት ቤቱን ከከተማ ቦታ ይዞታው ወይስ የአመልካቾች ድርሻ በቤቱ ግምት ላይ ብቻ ነው? የሚለው ነጥብ ነው።

መ. የሰበር ሰሚ ችሎት ፍርድ «የሰር ፍ/ቤቶች (የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃና የፌደራል ከፍተኛ ፍ/ቤቶች) ቤቱ ያረፈበት ቦታ የመልስ ሰጭዎች አውራሽ የግል ይዞታ በመሆኑ አይከፋፈልም ቤቱ ግን የጋራ በመሆኑ ለአመልካች የቤቱን ግምት ብቻ ይካፈላል ያሉበት ውሳኔ ባለጉዳዮች ያደረጉትን ክርክር መሠረት ያደረገ አይደለም። የከተማ ቦታና ትርፍ ቤትን የመንግሥት ለማድረግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 47/1967 በከተማ ቦታ ላይ የግል ባለሃብትነት ማስቀረቱን ግንዛቤ የወሰደ ውሳኔ ሆኖ አላገኘ ነውም አከራካሪ የሆነው ቤት የግልም ይሁን የጋራ ቤቱ ያረፈበት ቦታ የመንግስት በመሆኑ ከቤቱ ተነጥሎ እንዲገመትና አስፈላጊም ከሆነ እንዲሸጥ የሚያደርገው ውሳኔ መሬትን የመንግስት ለማድረግ የወጣውን ሕግ የሚፃረር ነው አከራካሪው ቤትና ቦታ በግራቶች ስምምነት እኩል ይከፋፈላል፤ በስምምነት መከፋፈል ካልቻለ በሐራጅ ተሸጦ ገንዘቡን እኩል ይካፈሉ» የሚል ነው። በዚህም መሠረት የፌደራል ከፍተኛ ፍ/ቤት

ጉዳዩ በይግባኝ ሲቀርብለት አያስቀርብም ብሎ መዘጋቱ አግባብ አለመሆኑን በመተቸት የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤትን ፍርድ በመሻር ውሳኔ ሰጥቷል።

3. የከተማ ቦታ ይዞታ መብት ከፍትሐብሔሩ የንብረት ሕግ አንጻር

በኢትዮጵያ የሕግ ሥርዓት ስለ ንብረቶች የሚመለከተው የመጀመሪያው ዘመናዊ ሕግ በፍትሐብሔሩ ሕግ ሦስተኛ መጽሐፍ በአንቀጽ ስድስት «ሰለ ንብረት በጠቅላላውና ስለ ይዞታ» ክፍ/ብ/አ/ቁ 1026 - 1674 የተደነገጉትን የያዘው ነው። ይህ ሕግ ጠቅለል ባለሁኔታ ሲቃኝ ስለ ንብረት በጠቅላላውና ስለይዞታ፣ ስለ ግል ሃብት፣ ሃብት ስለሚገኝበት ሁኔታ፣ ሃብትን ስለማስተላለፍና ሃብት ስለሚቀርበት፣ ስለባለሃብቱ መብቶችና ግዴታዎች፣ መብትን ስለሚመለከት የውል ስምምነት. . . ድንጋጌዎችን አካትቷል።

በሕጉ ግዙፍነት ያላቸው ንብረቶች ተንቀሳቃሽ የሆኑና ወይም የማይንቀሳቀሱ መሆናቸውን በአንቀጽ 1126 ተደንግገዋል። ስለ «ይዞታ ትርጓሜ» በሚለው ክፍል ይዞታ ማለት አንድ ሰው አንድን ነገር በእጁ አድርጎ በእውነት የሚያዘበት ሆኖ ሲገኝ መሆኑን፣ ይዞታ መድን ያለው ስለመሆኑም በሕጉ ተመልክቷል። በተጠቀሰው ሕግ አንቀጽ 1148 እና 1149 መሰረት ባለይዞታ የሆነ ሰው ይዞታውን ለመንጠቅ ወይም በይዞታው ላይ ሁከት ለማንሳት የሚያደርገውን ማንኛውንም ኃይል ለመከላከልና ለመመለስ መብት አለው። እንዲሁም ይዞታው የተወሰደበት ወይም በይዞታው ላይ ሁከት የተነሳበት ሰው የተወሰደበት ነገር እንዲመለስለት ወይም የተነሳው ሁከት እንዲወገድለትና ስለደረሰበት ጉዳትም ኪሳራ እንዲሰጠው ለመጠየቅ ይችላል። የባለይዞታነት መብት በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይም ያለ ስለመሆኑ ከሕጉ አንቀጾች 1168፣ 1178 እና 1179 ለመረዳት ይቻላል።

በሌላ ሰው መሬት/ቦታ ላይ ባለመሬቱ በግልጽ እየተቃወመ ማንም ሰው ሕንፃ/ቤት የሠራ እንደሆነ በዚሁ ሕንፃ ላይ አንዳችም መብት እንደማይኖረውና ያለ ኪሳራ እንደሚለቅ ወይም አፍርሶ እንዲሄድ ሊደረግ እንደሚችልም በሕጉ ተመልክቷል። ባለመሬቱ ሳይቃወም በሌላ ሰው መሬት ሕንፃ የሰራ ሰው ደግሞ የዚሁ ህንፃ ባለሃብት እንደሆነ የአንቀጽ 1179 ድንጋጌ ያስረዳል። ባለመሬቱ ሳይቃወም በሌላ ሰው መሬት ሕንፃ የሠራ ሰው ባለመሬቱ ከባለ ሕንፃው ጋር የተሰማማውን ግምት በመክፈል (በስምምነት ካልተቻለ በሕጉ መሠረት እንዲገመት በማድረግ) ባለመሬቱ ሕንፃውን ለማስለቀቅ ወይም የሕንፃው ባለሃብት በማናቸውም ጊዜ በራሱ ኪሳራ ሕንፃውን አፍርሶ ለመሄድ መብት እንዳላቸውም በግልጽ ተደንግገዋል። በአንቀጽ 1195 በተደነገገው መሠረት በአስተዳደር ክፍል የሚሰጠው የባለሃብትነት የምስክር ወረቀትም የሚያረጋግጠው ባለሃብቱ ወይም ባለይዞታው ያለውን ሕጋዊ መብት ነው። በዚህ ማስረጃነትም የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለሃብት/ባለይዞታ የሆነውና ያልሆነው ሰው የሚታወቅ ይሆናል።

እነዚህ በሀገራችን ቀዳሚ የሆነው ዘመናዊ የንብረት ሕግ ጥቂት ድንጋጌዎች ግለሰቦች በማይንቀሳቀስ ንብረት በከተማ ቦታም ሆነ በገጠር መሬት ላይ በሕግ ዕውቅና የሚሰጠውና

የሕግ ጥበቃ የሚደረግለት የይዘታና የባለሀብትነት መብት ያላቸው መሆኑን ያረጋግጣሉ። ይሁንና የዚህ ንብረት ሕግ ድንጋጌዎች አተረጓጎም የተሟላ የሚሆነው በአዋጅ ቁጥር 47/1967 የተደረጉትን ለውጦች /የሕግ መሻሻል) ከግንዛቤ በማስገባት መሆኑን ሊታወስ የሚገባው ነጥብ ነው። ነገር ግን አዋጁ የንብረት ሕጉን ሙሉ ድንጋጌዎች ያልሻረና ያልተካው በመሆኑ ከአዋጁ ጋር እስካልተቃረኑ ድረስ የንብረት ሕጉ አግባብነት ያላቸው ድንጋጌዎች በከተማ ቦታ ይዘታ መብት ክርክር ተፈፃሚነት አላቸው።

የንብረት ሕጉ ለንብረት ነክ ክርክር አግባብነት ያላቸውን መሠረታዊ መርሆችና ድንጋጌዎችንም የያዘ በመሆኑ ለክርክሮች አወሳሰን ከግምት ሊወሰዱ ይገባል። ከዚህ አንፃር ከላይ የተጠቀሰው የሰበር ሰሚ ችሎቱ ፍርድ ሕግ አተረጓጎም በሥራ ላይ ካለው የንብረት ሕጉ መሠረታዊ ድንጋጌዎች ጋር ይስማማል? የሚለው ነጥብ ምልክታ የሚያስፈልገው ነው። በፍ/ቤቱ «የሕግ ስህተት ተፈጽሟል» በሚል የተነሳው ክርክር በከተማ ቦታ ቀዳሚ የይዘታ መብትንና በግል የቦታ ይዘታ ላይ የተሠራን ቤት ክፍፍል አስመልክቶ ነው። ፍ/ቤቱ የወሰነው የከተማ ቦታ/መሬትን ይዘታና የቤት ባለ ሀብትነት ለያይቶ ለማየት እንደማይቻል የሕግ ትርጉም በመስጠት ነው። የንብረት ሕጉ ድንጋጌዎች አንቀጽ 1178 እና 1179 ግን የመሬት ይዘታ/ባለሀብትነትና የቤት/ህንፃ ባለሀብትነት በመርሕነትና በመብትነትም ተለያይተው ሊታዩ እንደሚችሉና የተለያዩ መብቶች መሆናቸውን ነው። የዚህን የሕግ አተረጓጎም አቋም የተሟላ ለማድረግ ግን አዋጅ ቁጥር 47/67 በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የይዘታ መብትን አስቀርቷል? ወይስ ያስቀረው የባለሀብትነትን መብት ብቻ ነው? የሚለው ጭብጥ በቅድሚያ ምላሽ ማግኘት ይኖርበታል። በመሆኑም ቀጥሎ ይኸው ነጥብ ምልክታ ይደረግበታል።

4. የከተማ ቦታ ይዘታ መብት ከአዋጅ ቁጥር 47/1967 አንፃር

ይህ አዋጅ ከላይ በቁጥር «3» ምልክታ ከተደረገበት የንብረት ሕግ ስለ ከተማ ቦታ ባለ ሀብትነትና ትርፍ ቤት የተመለከቱትን ድንጋጌዎች አሻሽሎ የከተማ ቦታና ትርፍ ቤትን የመንግስት ሀብት አድርጎታል። ነገር ግን አዋጁ በከተማ ቦታ ላይ የሚኖርን የግለሰብ/የቤተሰብ የከተማ ቦታ ይዘታ መብትንና ትርፍ ባልሆነ ቤት ላይ የሚኖረውን የባለ ሀብትነት መብት አስቀርቷል? የሚለው ጭብጥ ጥልቅ ፍተሻ የሚያስፈልገውና በጥንቃቄ ሊታይ የሚገባው ጉዳይ ነው። ይህንንም ሁኔታ ከአዋጁ ዓላማ፣ መግቢያና ዝርዝር ድንጋጌዎቹ ለመረዳት ይቻላል።

የአዋጁ ዓላማ የከተማ ቦታዎችና ቤቶች በጥቂት መሳፍንት፣ መኪንንት፣ ከፍተኛ የመንግስት ባለስልጣኖችና በከበርቴዎች በመያዛቸው ሰው ሰራሽ የከተማ ቦታ እጥረት በመፈጠሩና ለብዙኃኑ የከተማ ነዋሪ ሕዝብ የኑሮ መሻሻል ከፍተኛ እንቅፋት በመሆኑ የኢኮኖሚ፣ የፖለቲካና የሶሻል መብትን በእኩልነት ለማግኘትና ለከተማው ነዋሪ ለመኖሪያም ሆነ ለመሥሪያ ቤት መሥሪያ የሚሆነውን ቦታ በመስጠት የኑሮውን ሁኔታ ለማሻሻል . . . የከተማ ቦታና ትርፍ ቤት የመንግሥት ንብረት /Government ownership/ እንዲሆን በማስፈለጉ መሆኑን በአዋጁ መግቢያ ተመልክቷል። አዋጁ ከፀናበት ቀን ጀምሮ የከተማ ቦታ የመንግስት ንብረት መሆኑን ማንኛውም ቤተሰብ፣ ግለሰብ ወይም ድርጅት የከተማ ቦታን

በግል ባለሀብትነት ለመያዝ እንደሚችል በአንቀጽ 3 ተደንግጓል። በእግሊዘኛው ንባብም Private ownership በሕጉ የተከለከለ መሆኑን ያስረዳል። የአዋጁ አንቀጽ 5 እስከ 7 ደግሞ ስለ የከተማ ቦታ የይዘታ መብት ይናገራሉ። በዚህ መሠረት አንድ ቤተሰብ ወይም ግለሰብ ለመኖሪያ ቤት መሥሪያ የሚያውሰው እስከ አምስት መቶ ካሬ ሜትር የሚደርስ የከተማ ቦታ በይዘታ ሊሰጠው እንደሚችል፣ ባለይዘታው ሲሞት የሟች ሚስት ወይም ባል ወይም ልጆች በይዘታው ተተክተው የመጠቀም መብት እንደሚኖራቸው ተደንግጓል።

በአዋጁ በከተማ ባለ ርስትነትና በከተማ ጭሰኛ መካከል ያለውን ግንኙነትም በማቋረጥ ማንኛውም ጭሰኛ በያዘው የከተማ ቦታ ላይ የይዘታ መብት እንደሚኖረው ተመልክቷል። ከአዋጁ መውጣት በፊት የከተማ ቦታ ያለው ቤተሰብ ወይም ግለሰብ ሌላ የመኖሪያ ቤት ከሌለው በቦታው ላይ ሚኒስቴሩ በሚወሰነው መጠን የቅድሚያ መብት እንደሚኖረውም በአንቀጽ 7 ተደንግጓል።

እነዚህ በአዋጁ የተካተቱት ለምሳሌነት የተጠቀሱት ድንጋጌዎች የሚያስረዱት አዋጁ የግለሰብን/ የቤተሰብን የከተማ ቦታ ይዘታ መጠን ከመገደብ አልፎ መብትን ያልገፈፈና የይዘታ መብትን ለመንግስት ብቻ ያልገደበ መሆኑን ነው። የአዋጁ ርዕስም የከተማ ቦታና ትርፍ ቤት የመንግስት ንብረት ለማድረግ የወጣ አዋጅ በእግሊዘኛው "Government ownership of urban lands and Extra houses proclamation" በሚል መቀረጹ ከባለ ይዘታነት መብት የሰፋውን መብት ለመንግስት ማድረጉን እንጅ ዜጎች በከተማ ቦታ ላይ ምንም ዓይነት በሕግ ፊት ዋጋ ያለው፣ የሚከላከሉት፣ የሚያወርሱት፣ የሚያስተላልፉትና የሚያዘቡት የይዘታ መብት የሌላቸው መሆኑን አይደለም። ይልቁኑ በተቃራኒው አዋጁ መሬት/ የከተማ ቦታ በጥቂቶች ተይዞ ብዙሃኑ የገጠርና የከተማ ጭሰኛ እየሆነ መድሀን በሌለው ሁኔታ በግለሰቦች ይሁንታና ፈቃድ በመሬት/ቦታ የሚጠቀሙበትንና የሚነቀልበትን ሥርዓት ያስቀረ ለሕዝብ ጥቅም ተብሎ በሕግ መሠረት ካልሆነ በስተቀር ማንኛውም ሰው የይዘታ መብቱን የማያጠበቅና በነፃነት የሚጠቀምበትን ሥርዓት ያመቻቸና ለከተማ ቦታ ይዘታ መብትም የበለጠ ማረጋገጫ ዋስትና ነው። በመሆኑም አዋጁ የግለሰብ/ቤተሰብ የመሬት/ቦታ ባለሀብትነትን መብት እንጅ የባለ ይዘታነት መብትን ያስቀረ/ የከለከለ ተደርጎ መተርጎሙ በዜጎች መብት ላይ አሉታዊ ውጤት ያለው ሲሆን አሳማኝም አይሆንም። ከአዋጁም ዓላማና መንፈስ የወጣ ነው።

ከአዋጅ ቁጥር 47/67 አንፃር የሰበር ሰሚ ችሎቱ የሕግ አተረጓጎም ምክንያት ሲፈተሽ፣ የግለሰቦችን/ የቤተሰብን የከተማ ቦታ ይዘታ መብትን ከባለሀብትነት መብት ጋር ያቀላቀለና ልዩነት ያላበጀ ሆኖ ይስተዋላል። የቀረበለት የሕግ ስህተት ክርክር የከተማ ቦታ ይዘታን የሚመለከት ሆኖ እያለ በከተማ ቦታ ባለሀብትነት ጭብጥ ላይ የተሰጠ ፍርድ በመሆኑ የከተማ ቦታ ይዘታ መብት እንደሌለ አቋም የወሰደበት ይመስላል። የተከራካሪ ወገኖቹ የውርስ ክርክር ግን በግልጽ በፍርዱ እንደተመዘገበው የከተማ ቦታ ቅድሚያ የይዘታ መብትን መሠረት ያደረገ እንጅ የመሬት/ቦታ ባለሀብትነትን መሠረት ያደረገ አይደለም። የባለ ሀብትነት መብት ክርክር የተነሳው በጋራ በተሠራው ቤት ላይ ብቻ ነው።

5. የከተማ ቦታ ይዞታ መብት ከኢ.ፌ.ዴ.ሪ ሕገ መንግስት አንጻር

በፌዴራሉም ሆነ በክልሎች ሕግጋተ መንግስት ዲሞክራሲያዊ መብቶች ተብለው ከተካተቱት መሠረታዊ መብቶች መካከል በፌዴራሉ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40 የተደነገገው የንብረት መብት አንደኛው መሠረታዊ መብት ነው። ይህ ድንጋጌ የገጠርም ሆነ የከተማ መሬት ባለቤትነት መብት የመንግስትና የሕዝብ ብቻ መሆኑን ያስረዳል። ባለቤትነትን በተመለከተ መብቱ የመንግስት/የሕዝብ መሆኑ ኢያከራክርም። ምልክታ የሚያስፈልገው ጥያቄ የዜጎች/ ግለሰቦች በመሬት ላይ ያለ የንብረት መብት ምንድን ነው? የሚለው ነው። ይህንን ጥያቄ ሕገመንግስቱ ራሱ ይመልሰዋል። ሕገመንግስቱ «ማንኛውም የኢትዮጵያ ዜጋ የግል ንብረት ባለቤት መሆኑ/መሆኗ ይከበርለታል/ይከበርላታል። ይህ መብት የሕዝብን ጥቅም ለመጠበቅ በሌላ ሁኔታ በሕግ እስካልተወሰነ ድረስ ንብረት የመያዝና በንብረት የመጠቀም ወይም የሌሎችን ዜጎች መብቶች እስካልተቃረነ ድረስ ንብረትን የመሸጥ፣ የማውረስ ወይም በሌላ መንገድ የማስተላለፍ መብቶችን ያካትታል . . .» በማለት በመሬት/ቦታ ላይ ስለሚኖር የንብረት ሕገ መንግስታዊ መብት በዝርዝር አካትቶታል። ሕገመንግስቱ በመሬት የመጠቀምን፣ በመሬት ላይ ለሚገነባው ቋሚ ንብረት ሙሉ መብትን፣ ቦታውን ሲለቀቅ ካለ የመጠየቅን... የመሳሰሉትን መብቶችም አካትቷል።

ይህም የሚያስረዳው ሕገ መንግስቱ ለመንግስት ብቻ የገደበው የገጠርና የከተማ መሬትን ባለቤትነት መብት (Ownership right) ብቻ እንጅ የይዞታ መብቱን (Possession right) ከሌሎች ሕጎች የበለጠ የሚጠበቅ፣ የማይገፍ፣ የሚያስከብርና በንብረት መብትነት ያካተተው መሆኑን ነው። ከውጤቱም አንጻር ሲታይ ሕገ መንግስቱ ለዜጎች ያልተገደበ የመሬት የይዞታ መብትን አገናኝቷል። እንዲሁም የመሬት ባለቤትነት ስሙ የመንግስት/የሕዝብ ይሁን እንጅ ዜጎችም ከባለቤትነት ተመጣጣኝ የሆነ የመጠቀምና የማስተላለፍ መብት እንደተሰጣቸው ሕገ መንግስቱም ሆነ ተግባራዊ እውነታዎች ያረጋግጣሉ።

የንብረት መብት የኢትዮጵያ ሕግ አካል በሆኑት በዓለም አቀፍ የመብቶች ሰነዶቹ የተካተተ አንደኛው መሠረታዊ መብትም ነው። ስለ መሠረታዊ መብቶችና ነፃነቶች አተረጓጎም ከዓለም አቀፍ ሰነዶቹ መካከል የኢኮኖሚ፣ የማህበራዊና የባህላዊ እና የሲቪልና የፖለቲካ መብቶች ዓለም አቀፍ ቃልኪዳናት በሁለቱም በአንቀጽ 5/1/ ድንጋጌያቸው የትኞቹንም መብቶችና ነፃነቶች ሕጉ ከሚፈቅደው ወሰን ውጭ እንዲነፈጉ ወይም እንዲገደቡ እንደሚፈቅድ ተደርጎ አይተረጎምም በማለት የአተረጓጎም መሠረታዊ መርሕ አካትተዋል። ይህንን መርሕ መሠረት በማድረግ ግለሰቦች /ዜጎች የከተማ ቦታ ይዞታ መብት አላቸው ? ወይስ የላቸውም? የቦታ ባለይዞታው ከይዞታ መብቱ በኋላ በውል፣ በውርስ ወይም በጋብቻ ግንኙነት ባለይዞታ ያልሆነ ሰው በባለይዞታው ቦታ ላይ በግልም ሆነ በጋራ ቤት /ሕንፃ ቢሰራ ባለይዞታው ከስምምነቱ ውጭ የይዞታ መብቱን ያጣል ? በሌላስ ሁኔታ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል

በህግ ካልሆነ በስተቀር መሬት የመንግሥት ሃብት በመሆኑ ምክንያት ግለሰቦች ለቦታው የሚተካ መብት እንደሌላቸው ተደርጎ መተርጎም ይኖርበታል። በሚሉት አከራካሪ ጭብጦች ሁሉ መብቱ እንደሚይገደብና እንደሚጠበቅ ተደርጎ በአንፃሩ ደግሞ ገደቡ በጠባቡ መተርጎም እንዳለበት ነው።

ከሕገመንግሥቱና ከሌሎች ዝርዝር ሕግጋት ለመረዳት እንደሚቻለውም ግለሰቦች የከተማ ቦታ ይዞታ መብትን በነፃ የሚያገኙት ሳይሆን በልዩ ልዩ መንገድ በሊዝ ሥራት፣ በምራት፣ በውርስ፣ በስጦታና፣ በውል፣ በመሳሰሉት የሚገኝ የይዞታ መብቱን ለማግኘት በአብዛኛው ዋጋ የሚያስወጣ፣ መብቱም ኢኮኖሚያዊ ዋጋ ሚያወጣ ነው ። በመሆኑም የከተማ ቦታ ይዞታ መብት ያለውና የሌለው ሰው በጋብቻም ሆነ በሌላ ግንኙነት በቦታው ላይ በጋራ ቤት ቢሠሩ በቦታው የይዞታ መብት ላይ በሕግ ፊት ልዩነት የለም ብሎ መረዳቱና መሬት የመንግሥት ስለሆነ በቦታው ላይ ግለሰብ በሕግ ቅድሚያ የሚሰጠው መብት እንደሌለው አድርጎ መተርጎም ከሕገመንግሥቱ ጋር የሚስማማ ስለመሆኑ አከራካሪ ነው።

6. የከተማ ቦታ ይዞታ መብት ከሌሎች ሕጎች አንፃር

ከላይ ምልክታ ከተደረገባቸው መሰረታዊ የንብረት ሕግጋትና ሕገመንግሥት በተጨማሪ የከተማም ሆነ የገጠር መሬት ይዞታ መብትን የሚመለከቱት ሌሎች ሕጎችም የግለሰብን /የቤተሰብን የቦታ ይዞታ መብት የሚያስጠብቁና የሚያከብሩ ከህገመንግሥቱ ጋር የሚስማሙ ድንጋጌዎችን ያካተቱ መኖራቸው ይታወቃል። ለዚህ ጽሑፍ ተዛማጅነት ያላቸውን የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣውን አዋጅ እና ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበትንና ለንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣውን በምሳሌነት መመልከቱ በቂ ይሆናል።

ሀ. የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 272/1994

ይህ አዋጅ የከተማ መሬትን የመጠቀም መብትን ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ ሊዝ ዋነኛ የመሬት ይዞታ ሥራት እንዲሆን መመረጡንና የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በውል የሚተላለፍ ወይም የሚያዝ መሆኑን፣ የከተማ ቦታ ለመኖሪያ ቤት እንዲያዝ የሚፈቀድ መሆኑን አካትቷል። የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰውም የሊዝ ይዞታ ማረጋገጫ ምሥክር ወረቀት እንደሚሰጠው፣ ዘመኑም እንደ አገልግሎቱ ዓይነት ሊለያይ የሚችል ስለመሆኑ ተደንግጓል። ለመኖሪያ ቤት እስከ 99 አመታት የይዞታና የመጠቀም መብት የተጠበቀ ሲሆን ዘመኑ ሲያልቅም ውል የማደስ ዕድል ተፈቅዷል።

አዋጁ ግለሰቦች /ቤተሰብ የከተማ ቦታ ይዞታ መብት የሚኖራቸው መሆኑንና ለዚህም የይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት የሚሰጣቸው መሆኑን ያረጋግጣል። የቦታ ይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ያለውና የሌለው በቦታው ይዞታ ላይ በግል ወይም በጋራ ንብረት አስፍረው ቢገኙ ቦታው የመንግሥት ሃብት ስለሆነ ማናቸውም የግል መብት አይኖራቸውም ብሎ ትርጉም መስጠት አዋጁ ከሰጠውም መብት ጋር የሚጋጭ ይሆናል።

ለ. ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበትንና ለንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣው አዋጅ ቁጥር 455/1997

ይህ አዋጅ የመሬት ይዞታ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በሕግ መሠረት እንዲለቀቅ ሲደረግ ለባለይዞታው ካሳ እንደሚከፈል ካሳውም በዓይነት ወይም በገንዘብ ወይም በሁለቱም የሚከፈል ሊሆን እንደሚችል በዝርዝር ያስረዳል። "የመሬት ባለይዞታ" ማለትን ሲተረጎም ደግሞ ሕጋዊ ባለይዞታነት ያለው ማንኛውም አካል መሆኑን ያመለክታል። ይህ አዋጅ ስለካሳ አወሳሰን የካሳ መሠረትን መጠኑንና ስለ መፈናቀያ ካሳ በተደነገጉት አንቀጾቹ /ቁ 7 እና 8 / ካሳ የሚከፈለው የመሬት ባለይዞታው በመሬቱ ላይ ላሰፈረው ንብረት ቋሚ መሻሻል ጉልበት ታስቦ መሆኑንና ከሚከፈለው ካሳ በተጨማሪ የመኖሪያ ቤት መሥሪያ ምትክ የከተማ መሬት እንደሚሰጠው የኪራይም ግምት እንደሚያካትት ደንግጓል። የገጠርን መሬት ይዞታ ለሚለቀም የመፈናቀያ ካሳ የማግኘት መብት ስለመኖሩ አካትቷል። በአጭሩ የዚህ አዋጅ ዓላማና ዝርዝር ድንጋጌዎቹ ግለሰቦች/ዜጎች በከተማ ቦታ ላይ ኢኮኖሚያዊ ዋጋ ያለውና የሕግ ጥበቃ የሚደረግለት የይዞታ መብት ያላቸው መሆኑን ያረጋግጣል።

7. የከተማ ቦታ ይዞታ መብት ከውርስና የቤተሰብ ሕግጋት አንጻር

ለዚህ ጽሑፍ ምልክታ ምክንያት የሆነው ፍርድ የተሰጠው ጋብቻቸው በሞት በፈረሰ ባልና ሚስት የግል ወራሾች መካከል የተደረገ ክርክር ነው። የወራሽነት መብት ከሕግ እና ወይም ከካብዜ የሚገኝ ስለመሆኑ የውረስ ሕግ ያስረዳል። መብቱም አውራሹ ያለውን መብት መሠረት አድርጎ የሚተረጎም ነው። በተጠቀሰው ጉዳይ የባልና ሚስቱ ወራሾች መብት መሰረት ያደረገው ከላይ በክፍል 2 ሥር እንደተገለጸው የባልና ሚስትን የጋራና የግል ንብረትን ክፍፍል ነው(የጉዳዩን ይዘት ይመልከቱ)።

የግራ ቀኝ ክርክር የወራሽነትን መብት መነሻ ያደረገ ቢመስልም ለመብታቸው ቀዳሚ ምንጩ ግን ጋብቻ በንብረት በኩል የሚያስከትለውን ውጤት ሕግ መሠረት ያደረገ ነው። በመሆኑም ሲፈተሽ ሚገባው ከውርስ ሕግ ይልቅ የቤተሰብ ሕግ ይሆናል። ጋብቻ በተጋቢዎች በንብረት በኩል ስለሚኖረው ውጤት በተሻሻለው የቤተሰብ ሕግ አዋጅ ቁጥር 213/92 በዝርዝር ተደንግጓል። ተጋቢዎች ጋብቻቸው በንብረት በኩል ስለሚኖረው ውጤት በጋብቻ ውል የመወሰን መብትና ሥልጣን ተሰጥቷቸዋል። የጋብቻ ውል በሌላ ጊዜ ወይም የጋብቻ ውል ቢኖርም በሕግ ሳይጸና የቀረ እንደሆነ ደግሞ የቤተሰብ ሕግ ድንጋጌዎች ተፈጻሚ እንደሚሆኑ በአንቀጽ 48 ተደንግጓል። በዚህ መሰረት ባልና ሚስት ጋብቻቸውን በሚፈጽሙበት ጊዜ በየግል የነበራቸው ንብረቶች ወይም ከጋብቻ በኋላ በውርስ ወይም በስጦታ ለየግላቸው ያገኟቸው ንብረቶች የግል ንብረቶቻቸው ሆነው እንደሚቀሩ በአንቀጽ 57 በግልጽና በአስገዳጅነት ተደንግጓል። የዚህን ድንጋጌ ውጤት መለወጥ የሚቻለው በጋብቻ ውል ብቻ ነው። ከጋብቻ በኋላ የተገኙ ንብረቶች ደግሞ በፍ/ቤት ውሳኔ የግል እስካልተባሉ ድረስ /የአንቀጽ 57 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ/ የጋራ ለመሆናቸው የሕግ ግምት ይወሰድባቸዋል።

የከተማ ቦታ ይዞታ መብት ከላይ ከቁጥር 2-6 በዝርዝር እንደተመለከተው አንደኛው መሰረታዊና ሕገመንግሥታዊ የንብረት መብት ነው። ስለሆነም ጋብቻቸው በፈረሰ ባልና ሚስት ወይም በወራሾቻቸው መካከል የንብረት ክፍፍል ክርክር በሚነሳ ጊዜ ሁሉ ከክፍፍሉ

ሥርዓት በፊት የግልና የጋራ የሆነው የንብረት መብቶቻቸው መለየት ይገባል። የቤተሰብም ሆነ የውርስ ሕግጋቱ ያንደኛውን የግል ንብረት /መብት ያለ ስምምነት አሳልፎ ለሌላኛው የሚሰጥ ድንጋጌዎችን አላካተቱም። የውርስና የቤተሰብ ሕግጋቱ አተረጓጎም ከሌሎች ሕጎችና ከሕገ መንግሥቱ ጋር በተጣጠመ መንገድ ሊሆን ግድ ይላል።

በሰበር ሰሚ ችሎቱ የተሰጠው የህግ ትርጉም በቤተሰብና በውርስ ሕግጋቱም መሰከያነት ቢሆን ሲመዘን፣ አሳማኝነት ይጎድለዋል። በፍርድ የተሰጠው የሕግ አተረጓጎም ተቀባይነት የሚኖረው፣ የከተማ ቦታ ይዞታ መብት እንደንብረት መብት አይቆጠርም የሚባል ከሆነ ብቻ ነው። ይህ ግዙፍ መብት ደግሞ በሚንቀሳቀስም ሆነ በማይንቀሳቀስ ንብረቶች ላይ ዕውቅናና ጥበቃ የተሰጠው ነው።

8. ማጠቃለያ:-

የፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የግለሰቦችን /የቤተሰብን የከተማ ቦታ ይዞታ መብት ከቦታ /መሬት የመንግሥት ባለሀብትነት ጋር ልዩነት ሳያደርግ የሕግ ትርጉም ሰጥቶበታል። ይህ አቋም ግለሰቦች /ቤተሰብ በንብረት ላይ ያላቸውን የተለያዩ ዓይነት መብቶች እንደ የይዞታ፣ የመጠቀም፣ በውርስ ወይም በሌላ ሁኔታ የማስተላለፍ የመሳሰሉትና ከመሬት/ቦታ ባለሀብትነት በመለስ ያሉትን ሕገመንግሥታዊና ኢኮኖሚያዊ መብቶችን ያላገናዘበ ነው። በከተማ ቦታ ይዞታ የመጠቀም፣ የማውረስ፣ የማስተላለፍ መብት ለመኖሩም የበላይ ህግ በሆነው የሕገመንግስቱ አንቀጽ 40 የተደነገገ መሆኑ አያከራክርም።

በመሠረቱ ከንብረት ሕግ ሥርዓትና መርሕ አንፃር፣ የባለ ሀብትነት መብት/Ownership right/ እና የባለ ይዞታነት መብት /Possession right/ ልዩነት ያላቸውና ራሳቸውን የቻሉ ተለያይተው የሚታዩ መብቶች መሆናቸውን ትኩረት የሚፈልግ ጭብጥ ነው። በሰበር ሰሚ ችሎት በከተማ ቦታ ይዞታ መብት የተሰጠው የሕግ ትርጉም ከሕገመንግሥቱ አንቀጽ 40 ድንጋጌ ፣ ከንብረት ሕግ፣ ከአዋጁ ቁጥር 47/67 እና ከሌሎችም ሕጎች ጋር የሚስማማ አይደለም። የቦታች ፍ/ቤቶችንም ሆነ የፍርዱን ተጠቃሚዎችና አንባቢዎች / Audiences/ ሁሉ የማሳመን አቅሙ በእጅጉ አነስተኛ ነው።

በሕግ አተረጓጎም /Legal reasoning or interpretation/ ታዋቂ የሆነው ሲቅ ኔይል ማክ ኮርሚክ /Neil Mac Cormick/ አንድ ሕግ ሲተረጎም ከሌሎች ሕጎች ጋር ያለው ወጥነት፣ ከሕግ ሥርዓቱ /መርሶዎች ጋር የሚስማማ መሆን እና በዜጎች መብት ላይ የሚኖረው ውጤት /Consistency, coherence and consequence/ ሁል ጊዜ ከግምት መግባት እንዳለባቸው በመርሕነት መቀበል እንደሚገባ ያሳስባል።

የፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎትም የሚሰጣቸው የሕግ ትርጉሞች እነዚህን ሦስቱን መሰከያዎች ከወዲሁ የሚተነብይ ከሆነ ለሀገራችን የፍትሕ ስርዓትና የሕግ ሣይንስ ዕድገት፣ እንዲሁም ለፍ/ቤቶች ፍርድ አሰጣጥ ውጤታማነት፣ ቅልጥፍናና ተገማችነት ዕድገት ከፍተኛ ሚና እንደሚኖረው ይታመናል።