

**የመሬት ይዞታ መብትና በመሬቱ ላይ የተሠራ ቤት ባለቤትነት ጥያቄ፡  
በፍርድ ላይ የቀረበ ትችት**

ሞላ መንግሥቱ\*

**መግቢያ**

በዚህ ርዕስ የሚተቸት ሁለት የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት የሰበር ውሳኔዎች ናቸው። ሁለቱን ውሳኔዎች በአንድ ርዕስ ስር ለመተቸት የተፈለገውም አንድም ፍርዶቹ ተመሳሳይነት ስላላቸው ነው። ሁለተኛም ፍ/ቤቱ በተመሳሳይ ጉዳዮች የሚሰጣቸው የተለያዩ ውሳኔዎች የተጣጣሙ መሆን አለመሆንናቸውን ለማመልከት ሲሆን ሶስተኛም በውሳኔዎቹ የሚታዩትን ችግሮች ተደጋጋሚ መሆን አለመሆን ለማሳየት ነው።

በትችቱ የመሬት መብት የይዞታ መብት ሲሆን በመሬቱ ላይ የሚሠራው ቤት መብት ግን የባለቤትነት መብት መሆኑ መብቶቹን ከመወሰን አንፃር የፈጠረውን መሳከርና የፍትሐብሔር ሕጉ ድንጋጌዎች በእነዚህ መብቶች ላይ ያላቸው ተፈጻሚነት ከሕገ መንግስቱና ሌሎች አግባብ ያላቸው ሕጎች ድንጋጌዎች ጋር እንዴት ተጣጥመው መተግበር እንዳለባቸው ከፍርድ ቤቱ ውሳኔዎች አንፃር የጉዳዮቹን ዝርዝር ለማየት ይሞክራል።

**1. ውሳኔ አንድ<sup>531</sup>**

የአቶ አድነው አወቀ ይዞታ በሆነው በአዲስ አበባ የሚገኝ መሬት ላይ ቁጥር 560(ሀ) እና 560(ለ) የሆኑ ቤቶች ነበሩ። ባቤት ቁጥር 560(ሀ) አቶ አድነው አወቀ ከነቤተሰቦቻቸው የሚኖሩ ሲሆን በቤት ቁጥር 560(ለ) ደግሞ አቶ ዝዣኸኝ አወቀ ይኖሩ ነበር።

የአቶ አድነው አወቀን መሞት ተከትሎ የሚችሉ ባለቤት የነበሩት ወ/ሮ ዳሳሽ ባይነሳኝና ልጆቻቸው ገነት አድነውና ደሣለኝ አድነው በጋራ በመሆን ቁጥር 560(ለ) የሆነውን ቤታችንን በኃይል ገብቶ በመያዝ እየተጠቀመበት ስለሚገኝ ቤቱን እንዲለቅልን ይወሰንልን በማለት ለፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በአቶ ዝዣኸኝ አድነው ላይ ክስ ያቀርባሉ። ተከሣሹ በበኩላቸው ክስ የቀረበበትን ቤት የሠራሁት ራሴ ስለሆንኩ ከሣሾች ምንም ዓይነት መብት የላቸውም፤ የቤቱ ባለቤትም እኔ እንጅ እነሱ አይደሉም። ስለዚህም ክሱ ውድቅ ተደርጎ በነፃ ልሰናበት በማለት ተከራክሩ።

ፍ/ቤቱ የከሣሽና የተከሳሽን የጽሑፍና የቃል ክርክር ከመረመረ በኋላ፡-

- 1) ቁጥር 560(ለ) የሆነው ቤት ባለቤት ከሣሾች ናቸው ወይስ ተከሣሽ?

\*ሌክቸረር፣ ሕግ ት/ቤት፣ አዲስ አበባ ዩኒቨርስቲ  
<sup>531</sup>በፍትሐብሔር መዝገብ ቁጥር 05950 በ9/3/98 ዓ.ም በፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የተሰጠ ውሳኔ

2) ባለቤቱ ተከሣሽ ናቸው ከተባለ በማን ይዞታ ላይ ነው ቤቱን የሠሩት? የሚሉ ጭብጦችን በመያዝ መርምሮ ውሳኔ<sup>532</sup> ሰጥቶባቸዋል። በውሳኔውም ቤቱን የሠራው ተከሣሽ መሆኑ ስለተረጋገጠ የቤቱ ባለቤትም እሱ ነው ካለ በኋላ ቤቱን የሠራውም የከሣሾች አውራሽ በሆኑት በሟቹ በአቶ አድነው አወቀ ይዞታ ላይ በእሳቸው ፈቃድ መሆኑን ግረጋገጡን አብራርቷል። ፍ/ቤቱ በመቀጠልም ከሣሾች ቤቱ የተሠራበትን ዋጋ ከፍለው ቤቱን ከተከሣሽ መረከብ የሚችሉ መሆኑን ከጠቀሰ በኋላ ሆኖም ተከሣሽ ቤቱን የሠራው ቦታው የከሣሾች አውራሽ ይዞታ መሆኑን እያወቀ ስለሆነ ከሣሾች መክፈል የሚገባቸው በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1180 በተደነገገው መሠረት ቤቱ የተሠራበትን ዋጋ 1/4 ብቻ ነው በማለት ወስኗል።

ተከሣሽ በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ያቀረበ ቢሆንም ፍ/ቤቱ መልስ ሰጭን አስቀርቦ ግራቶችን ካከራከረ በኋላ ይግባኝን ውድቅ በማድረግ የሰር ፍ/ቤቱን ውሳኔ አጽንቷል።<sup>533</sup> የሰር ተከሣሹ በመቀጠልም የይግባኝ ሰሚውን ፍ/ቤት ውሳኔ በመቃወም ውሳኔው መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት መሆኑን ዘርዘሮ ለፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት አቤቱታውን አቀረበ።

በዚህ አቤቱታውም፡-

1. ከሣሾች በቤት ቁጥር 560(ለ) ላይ መብት ወይም ጥቅም ያላቸው መሆኑን ሳያረጋገጡ በከሣሽነት እንዲከራከሩ ፍ/ቤቱ በመፍቀድ ክርክሩ እንዲቀጥል ማድረግ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ነው፤
2. ክርክሩ የተነሳበት ቤት የተሠራበት ቦታ የአቶ አድነው አወቀ ይዞታ ነው ተብሎ መወሰኑ የፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1140 ትርጉምን ያልተከተለ በመሆኑ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ነው፤
3. ክርክር የተነሳበት ቤት የተሠራበት ቦታ የአንደኛ ከሣሽ ባለቤትና የሌሎች ከሣሾች አውራሽ ነው ተብሎ መወሰኑ በአዋጅ ቁጥር 47/1967 መሬት የመንግሥት ነው ተብሎ የተደነገገውን የሚቃረን በመሆኑ ውሳኔው መሠረታዊ የሕግ ስህተት ስላለበት ሊሸር ይገባዋል በማለት ጠይቋል።

የሰበር መልስ ሰጭዎችም ባቀረቡት መልስ፡-

1. ክርክር የተነሳበት ቤት የተሠራው በአቶ አድነው አወቀ ይዞታ ቦታ ላይ መሆኑ በፍ/ቤቱ ስለተረጋገጠና ተከሣሽም በቦታው ላይ ቤቱን እንደሠራ አቶ አድነው አወቀ ፈቅደውልኛል በማለት ከሚጠቀምበት በስተቀር በስጦታ የተሰጠው ለመሆኑ ወይም ቦታው የራሱ ለመሆኑ ያቀረበው ማስረጃ ባለመኖሩ፤

<sup>532</sup> ፍ/ቤቱ ሁለተኛውን ጭብጥ መመርመሩ አስፈላጊ የሚሆነው ቤቱን የሠራው በራሱ መሬት ላይ ከሆነ የቤቱ ባለቤትነቱ የማይነካ መሆኑንና ቤቱ የተሠራው በሌላ ሰው ይዞታ መሬት ላይ ከሆነ ግን የቤቱ ባለቤትነት ባለይዞታው ቤቱ ሲሠራ ባነሱት ተቃውሞ ወይም ባላዩት ዝምታ ወይም በሰጡት ፈቃድ ላይ ተመሥርቶ የሚለያይ መሆኑን ከሕጉ ጋር በማገናዘብ መደምደሚያ ላይ ለመድረስ እንደሆነ መገንዘብ ይቻላል።

<sup>533</sup> በመዝገብ ቁጥር 43119 ህዳር 9 ቀን 1999ዓ.ም የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት የሰጠው ውሳኔ

2. ተከሣሽ በክርክሩ ላይ በፍ/ቤት ለቀረበለት ጥያቄ በሰጠው መልስ ቤቱን ሠራሁ የሚልበት ቦታ የአቶ አድነው አወቀ መሆኑን አረጋግጦ ያስረዳ በመሆኑ፤
3. የቤት ቁጥር 560(ለ) የተሠራበት ቦታ ይዞታ የአቶ አድነው አወቀ መሆኑ ባቀረብነው ማስረጃ በፍ/ቤቱ ተረጋግጦ የተሰጠ ውሳኔ በመሆኑ.
4. ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤትም ውሳኔውን ተቀብሎ ያፀደቀው ምንም ዓይነት የሕግ ስህተት የሌለበት መሆኑን በማረጋገጥ ስለሆነ፤

ውሳኔው የሕግ ስህተት አለበት የሚባልበት ምንም ምክንያት ባለመኖሩ ሊፀና ይገባል በማለት ተከራክረዋል። የሰበር ሰሚው ፍ/ቤትም የግራቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ “የሰበር አመልካች ክስ የቀረበበትን ቤት ለከሣሾች ሊያስረክብ ይገባል ወይስ አይገባም” የሚል ጭብጥ በመያዝ በጉዳዩ ላይ ውሳኔ ሰጥቷል።<sup>534</sup>

**የሰበር ችሎቱ ውሳኔ፤**

የተከበረው የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት “በፍትሐብሔር ሕጉ ስለንብረት በጠቅላላው በሚደነገገው ሶስተኛ መጽሐፍ ሥር በአንቀጽ 1178(1) ባለመሬቱ በግልጽ እየተቃወመው ማንም ሰው በሌላ ሰው መሬት ላይ ሕንፃ የሠራ እንደሆነ በሕንፃው ላይ አንዳችም መብት ሊኖረው እንደማይችል የተመለከተ ሲሆን ነገር ግን ባለመሬቱ ሳይቃወም በመሬቱ ላይ ሕንፃ የሠራ ሰው የዚህ ሕንፃ ባለሀብት ሲሆን እንደሚችል ቀጥሎ በሚገኘው በቁጥር 1179 (1) ላይ ተመልክቷል። እንዲህ በሆነ ጊዜም ባለመሬቱ ከባለ ሕንፃው ጋር የተስማሙበትን ግምት በመክፈል ወይም በግምቱ ያልተስማማ እንደሆነ በቁጥር 1180 በተመለከተው መሠረት የሕንፃውን ግምት በመክፈል ሕንፃውን ማስለቀቅ እንደሚችል ተደንግጓል” ካለ በኋላ በመቀጠል፡-

“ሕጉ በዚህ መልኩ የተቀረፀ ሲሆን በተያዘው ጉዳይ አመልካች ለክሱ ምክንያት የሆነውን ቤት የአንደኛ ተጠሪ ባለቤት የሁለተኛ እና ሶስተኛ ተጠሪዎች ደግሞ አባትና አውራሽ የሆኑት አቶ አድነው አወቀ በነበራቸው መሬት ላይ አመልካች ቤት እንዲሠሩ ፈቅደውላቸው ቤቱን የሠሩ መሆኑን የፌ/መ/ደ/ ፍ/ቤት በውሳኔው ላይ አስፍሯል።

ከላይ በተጠቀሰው የፍ/ብ/ሕጉ ቁጥር 1179(2) መሠረት በሌላ ሰው መሬት ላይ ቤት (ሕንፃ) የሠራ ሰው የሕንፃውን ግምት ተቀብሎ ሕንፃውን ለባለመሬቱ ለማስረክብ የሚገደደው ባለመሬቱ ሳይቃወም ሕንፃውን የሠራ በሚሆንበት ጊዜ ነው። ነገር ግን በተያዘው ጉዳይ አመልካች ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት የሠራው የአንደኛ ተጠሪ ባለቤትና የቀሪዎቹ ተጠሪዎች አውራሽ የሆኑት ጧች አቶ አድነው አወቀ ሳይቃወሙ በቀሩበት ሁኔታ ሳይሆን ይልቁንም ፈቃዳቸውን ሰጥተዋል በተባለበት ሁኔታ ከመሆኑም በላይ ሕጉ በወጣበት ዘመን

<sup>534</sup> በሰበር መዝገብ ቁጥር ህዳር 24 ቀን 2000 ዓ.ም የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት የሰጠው ውሳኔ

ግለሰቦች በመሬት ባለቤትነት ረገድ መብት የነበራቸው ቢሆንም አሁን ባለው ሁኔታ ደግሞ በኢ.ፌ.ዴ.ሪ. ሕገመንግስት መሬት በግል ባለቤትነት መያዙ ቀርቶ የመንግስትና የሕዝብ ሀብት እንዲሆን የተደረገ ስለሆነ የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ተጠሪዎች የመሬቱ ባለቤት ስለሆኑ አመልካች በመሬቱ ላይ የሠራውን ቤት የዋጋ ግምት 1/4 ከተጠሪዎች ተቀብለው ቤቱን ያስረክቡ በማለት የሰጠው ውሳኔ በዚህ ረገድ ከነበረው ሕግም ሆነ ከሕገመንግስታችን ጋር የተጣጣመ ሆኖ አልተገኘም። የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤትም ይህንኑ ሳያርም መቅረቱ የሕግ ስህተት ሆኖ ተገኝቷል” የሚለውን ምክንያት ከሰጠ በኋላ የሚከተለውን ውሳኔ ሰጥቷል።-ውሳኔውም፡-

1. “የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት የሰጠው ውሳኔና የፌ/ክ/ፍ/ቤት የሰጠው ፍርድ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ስለሆነ በፍ/ሕ/ሥ/ቁጥር 348(1) መሠረት ተሽሯል።
2. “አመልካች ለክሱ ምክንያት የሆነውን ቤት ለተጠሪዎች ሊያስረክብ አይገባም።” የሚል ነው።

II. ውሳኔ ሁለት<sup>535</sup>

አቶ ተመስገን ዳኘና ወ/ሮ እባቡ ቸኩል በምዕራብ ጎጃም ዞን በመርጦ ለማርያም ከተማ ቤት ሠርተው በጋብቻ ሲኖሩ ከቁዩ በኋላ ህፃን ዘላለም ተመስገንን ወልደው አቶ ተመስገን ዳኘ ከዚህ ዓለም በሞት ይለያሉ። ከዚህ በኋላ የሟች ሚስት የነበሩት ወ/ሮ እባቡ ቸኩል የሟች አባትና እናት የሆኑት ቁስ ገበዝ ዳኘ ካሳና ወ/ሮ ምትኬ አየለ ሟች በመርጦ ለማርያም ከተማ የሠራውን ቤትና ሌሎች የቤት ዕቃዎች በመያዝ ስለከለከሉኝ ቤቴንና ንብረቴን ያስረክቡኝ በማለት በራሳቸውና በህፃን ልጃቸው ስም ለምዕራብ ጎጃም ከፍተኛ ፍ/ቤት ክስ አቀረቡ። ተጠሪዎችም ቀርበው ቤቱን የሠራነው ራሳችን ስንሆን የተሠራውም የአንደኛው ተጠሪ ይዞታ በሆነ ቦታ ላይ ነው። በአመልካች የተዘረዘረው የቤት ዕቃም የለብንም በማለት ተከራክረው ክሱ ውድቅ እንዲደረግ ጠይቀዋል። ከሣሽም ቤቱን የሠሩት ሟች አቶ ተመስገን ዳኘና ወ/ሮ እባቡ ቸኩል መሆናቸውን ያስረዱልኛል ያሉዋቸውን ምስክሮች አቅርበው ያሰሙ ሲሆን ተጠሪዎችም በበኩላቸው ቤቱን የሠሩት እነሱ መሆናቸውንና ቤቱ የተሠራውም በነሱ ይዞታ መሬት ላይ መሆኑን ያስረዱልናል የሚሏቸውን ምስክሮች አቅርበው አስምተዋል። የመሬቱ ይዞታ የነሱ መሆኑን ለማሳየትም ከመርጦ ለማርያም ከተማ መሪ ማዘጋጃ ቤት የተላከ የጽሑፍ ማስረጃና አንደኛው ተጠሪ የከተማ ቦታ ኪራይ የከፈሉበትን ደረሰኝ አቅርበዋል።

የከፍተኛው ፍ/ቤትም የግራ ቀኙን ክርክር ከተመለከተና ያቀረቡትን ማስረጃ ከሰማ በኋላ እስከ 1998 ዓ.ም የመሬቱን ግብር የከፈለው አንደኛው ተጠሪ

<sup>535</sup> በሰበር መዝገብ ቁጥር 44221 መጋቢት 7 ቀን 2002 ዓ.መ የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት የሰጠው ውሳኔ

መሆኑን የመርጦ ለማርያም ከተማ ማዘጋጃ ቤት የገለጸ ሲሆን ከሣሽ ያቀረበችው ማሰረጃ ግን የሰው ምስክር ነው። የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለቤትነትን ደግሞ በሰው ማሰረጃ ማሰረዳት አግባብነት ያለው ባለመሆኑ ወ/ሮ እባቡ ቸኩልና ህፃን ዘላለም ተመስገን በቤቱ ላይ መብት የላቸውም የቤቱን ዕቃ በተመለከተ ግን ተጠሪዎች ለአመልካች በዓይነት ወይም ብር 3500.00(ሶስት ሺህ አምስት መቶ) ይክፈሉ በማለት ወሰነ።

አመልካች ይህን ውሳኔ በመቃወም ለአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት ይግባኝ አቀረበች። ይግባኝ ሰሚ ችሎቱም ተጠሪን አስቀርቦ የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ የቦታው ባለይዞታዎች ተጠሪዎች ቢሆኑም ቤቱን የሠሩት በተጠሪዎች ፈቃድ አቶ ተመስገን ዳኘና ወ/ሮ እባቡ ቸኩል መሆናቸው በማሰረጃ የተረጋገጠ ስለሆነ የቤቱ ባለሀብቶች ወ/ሮ እባቡ ቸኩልና ህፃን ዘላለም ናቸው በማለት ወሰነ።

ተጠሪዎችም በበኩላቸው የይግባኝ ሰሚው ችሎት ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት አለው በማለት ለክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት አቤቱታቸውን አቀረቡ። የክልሉ ሰበር ችሎትም የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ አቶ ተመስገን ዳኘ ቤት የሠራው አንደኛው ተጠሪ የይዞታ ቦታቸውን ስለሰጡት ነው የተባለው የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የሚደረግ ስምምነት በፍትህ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1723 የተደነገገውን ማሟላት የሚገባው ሆኖ ስለ አመልካች ይህን ፎርም ማሟላታቸውን የሚያስረዳ ማሰረጃ አላቀረቡም። በሌላ በኩል ተጠሪዎች ግን በፍትህ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1195(1) በተደነገገው መሠረት ያስረዱ ሲሆን አመልካች ይህን ማሰረጃ ለማፍረስ ያቀረቡት የሰው ምስክር በመሆኑ የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት ቤቱ የአመልካች ነው በማለት የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት አለበት ብሎ የቤቱ ባለቤቶች ተጠሪዎች ናቸው በማለት ወሰነ።

አመልካች የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት አንደኛ ተጠሪ ልጃቸው አቶ ተመስገን ዳኘ በይዞታ መሬታቸው ላይ ቤት እንዲሠራ የፈቀዱትና የተስማሙት በፍትህ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1723 በተደነገገው መሠረት አይደለም፤ ከዚህም በተጨማሪ ቤቱን የሠሩት ሚች ተመስገን ዳኘና ወ/ሮ እባቡ ቸኩል መሆናቸውን በሰው ምስክር ማሰረዳታቸው ተገቢነት የለውም በማለት የቤቱን ባለቤትነት ለተጠሪዎች እንዲሰጥ መወሰኑ መሠረታዊ የሕግ ስህተት አለበት በማለት ለፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት የሰበር አቤቱታ አቀረቡ።

ተጠሪዎችም በበኩላቸው አንደኛ ተጠሪ ለሚች ተመስገን ዳኘ ክርክር የተነሳበትን ቤት እንዲሠራ ቦታ በስጦታ የሰጡ መሆናቸው በፍትህ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1723 ድንጋጌ መሠረት መፈፀሙን የሚያረጋግጥ ማሰረጃ በከሣሾች በኩል አልቀረበም። ከዚህም በተጨማሪ በአሁኑ ጊዜ ባዶ ቦታ የመንግሥት በመሆኑ ስጦታ ተሰጥቷል ቢባል እንኳ ፈራሽ ነው በማለት ተከራክረዋል።



የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎትም የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ “ክርክር የተነሳበት ቤት ባለሀብት ማን ነው?” የሚለውን ጭብጥ በመያዝ አመልካችና ተጠሪዎች ያቀረቧቸውን ማስረጃዎች ተቀባይነት አግባብ ካላቸው የሕግ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ውሳኔ ሰጥቷል።

**የሰበር ችሎቱ ውሳኔ**

የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤቱ ሰበር ችሎት ተጠሪዎች በሚመለከተው የመንግሥት እካል በሕጋዊ መንገድ የቤት መሥሪያ ቦታ የተሰጣቸው መሆኑን የመርጦ ለማርያም ከተማ ማዘጋጃ ቤት በፃፈው ደብዳቤና አንደኛው ተጠሪ ባቀረቡዋቸው የቦታ ግብር ደረሰኞች ተገጋግጧል። ሆኖም ተጠሪዎች ያቀረቡዋቸው እነዚህ የጽሑፍ ማስረጃዎች በፌዴራል ሕገ መንግሥቱ አንቀጽ 40(3) መሠረት ባለሀብት ከሆነው መንግሥትና ሕዝብ የኪራይ ክፍያ እየከፈሉ ቦታውን ለቤት መሥሪያነት፣ እንዲጠቀሙበት በይዘታነት የተሰጣቸው መሆኑንና ባለይዘታዎችም በሕገመንግሥቱ አንቀጽ 40 (7) መሠረት መሬቱን የመጠቀም፣ በመሬቱ ላይ ቋሚ ማሻሻያ ለማድረግ፣ የማይንቀሳቀስ ሐብት ለማፍራትና በሚያፈሩት ሐብት ላይ ሙሉ የባለቤትነት መብት ያላቸው መሆኑን የሚያስረዱና በአጠቃላይም በመሬቱ ላይ የባለይዘታነትና የመጠቀም መብት ያላቸው መሆኑን የሚያረጋግጡ ናቸው ካለ በኋላ እነዚህ በተጠሪዎች የቀረቡ ሰነዶች ተጠሪዎች በመሬቱ ላይ ያላቸውን የይዘታ መብት የሚያረጋግጡ እንጂ ተጠሪዎች በተሰጣቸው ቦታ ላይ የተሠራው ቤት የእነሱ መሆኑን የሚያረጋግጡ የባለቤትነት የምስክር ወረቀት አይደሉም በማለት አብራርቷል።

በዚህ ማብራሪያ ላይ በመመሥረትም የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት ተጠሪዎች ያቀረቡት ሰነድ በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1195(1) መሠረት የቤቱ ባለሀብት መሆናቸውን በአጥጋቢ ሁኔታ ያስረዳል በማለት የሰጠው ውሳኔ የመሬት ይዘታና ተጠቃሚነትን በማስረዳትና የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለቤትነትን በማስረዳት መካከል ያለውን ልዩነት ያላገናዘበና መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነው በማለት ተችቷል።

ሰበር ችሎቱ በመቀጠልም ተጠሪዎች ቤቱ የተሠራበት መሬት ባለይዘታ መሆናቸው ተረጋግጧል። ሆኖም አንድ የመሬት ባለይዘታ የሆነ ሰው በይዘታው ላይ ሌላ ሰው ቤት እንዲሠራ የፈቀደ እንደሆነና ፈቃድ የተሰጠው ሰውም በሌላ ሰው የይዘታ መሬት ላይ ባገኘው ፈቃድ መሠረት ቤት የሠራ እንደሆነ የቤቱ ባለሀብት በባለይዘታው ፈቃድና ስምምነት ቤቱን (ሕንፃውን) የሠራው ሰው እንደሆነ በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1179 (1) ተደንግጓል። በዚህ ጉዳይ የመሬቱ ባለይዘታዎች ተጠሪዎች ቢሆኑም አንደኛው ተጠሪ ሚች ልጃቸው ተመስገን ዳኘና ባለቤቱ ወ/ሮ እባቡ ቸኩል በይዘታ መሬታቸው ላይ ቤት እንዲሠሩ በሰጡት ፈቃድና ስምምነት መሠረት ክርክር የተነሳበትን ቤት የሠሩ መሆኑን በሰው ምስክር አስረድተዋል በማለት አብራርቷል። በማያያዝም አንድ ሰው የአንድ ንብረት ባለሀብት የሚሆነው በገንዘቡ፣ በጉልበቱ ወይም በፈጠራ ችሎታው ያፈራው መሆኑ ሲረጋገጥ እንደሆነ በሕገመንግሥቱ አንቀጽ 40 (2)

የተደነገገ ሲሆን ተጠሪዎች ግን የመሬቱ ባለይዘታ ከመሆናቸው በስተቀር ቤቱን በገንዘባቸው ወይም በጉልበታቸው የሠሩት ለመሆኑ አላስረዱም ብሏል።

በዚህም መሠረት የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት አንደኛ ተጠሪ ሚች ልጃቸው ተመስገን ዳኝ በይዘታ ቦታቸው ላይ ቤት እንዲሠራ መስማማታቸውን የሚያረጋግጥ ውል ለማዋዋል ሥልጣን ባለው ወይም በፍ/ቤት መዝገብ ሹም ፊት የተደረገና በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1723(1) መሠረት የተደረገ ውል አልቀረበም በማለት የሰጠው ትርጉም ስህተት ያለበት ነው። ምክንያቱም አገዳሰው በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1179(1) መሠረት ባለ ይዘታው ሳይቃወም ወይም በባለይዘታው ፈቃድና ስምምነት የሌላ ሰው ይዘታ በሆነ መሬት ላይ ቤት የገነባ መሆኑን በማናቸውም ተአማኒነትና ክብደት ባለው ማስረጃ ለማስረዳት ይችላል በማለት አብራርቷል።

ከላይ የተነሱትን ምክንያቶች መሠረት በማድረግም ሰበር ችሎቱ በማጠቃለያው የቦታው ባለይዘታዎች ተጠሪዎች መሆናቸው ለሰበር ፍ/ቤት በቀረበው ማስረጃ የቀረበ ሲሆን ቤቱን የሠሩት ደግሞ በተጠሪዎቹ ፈቃድና ስምምነት ሚች አቶ ተመስገን ዳኝና ባለቤቱ ወ/ሮ እባቡ ቸኩል መሆናቸው በማስረጃ ተረጋግጧል ካለ በኋላ በዚህም ምክንያት በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1179(1) መሠረት የቤቱ ባለሀብቶች ሚች አቶ ተመስገን ዳኝና ወ/ሮ እባቡ ቸኩል ናቸው። ይህም በመሆኑ የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት የሰበር ችሎት ከላይ የተገለጹትን የሕግ ድንጋጌዎች በመተላለፍ የቤቱ ባለቤት የመሬቱ ባለይዘታዎች የሆኑት ተጠሪዎች ናቸው በማለት የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት በመሆኑ ውሳኔው ተሽሯል። የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጠው ውሳኔ ፀንቷል በማለት ወሰነ።

III. ትችት፡

1/ ለፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት ቀርበው ውሳኔ የተሰጠባቸው ሁለቱም ጉዳዮች የመሬቱ ባለሙብትነት የአንድ ሰው ሆኖ በመሬቱ ላይ የተገነባውን ቤት የሠራው ግን በመሬቱ ላይ መብት ያልነበረው ሌላ ሰው በሚሆንበት ጊዜ የቤቱ ባለቤት የሚሆነው ማን ነው? የሚለውን ጥያቄ መልስ የሚመለከቱ ናቸው። ይህ ማለት ደግሞ ሁለት የተለያዩ መሬትን የሚመለከቱ መብቶች ተገናኝተው አንድ ንብረት እንዲፈራ በሚያደርጉበት ጊዜ የባለቤትነት ጥያቄው የሚፈታው በምን ሁኔታ ነው የሚለውን ጥያቄ መመለስ እንደማለት ነው።

የሰበር ችሎቱ ውሳኔ በሰጠባቸው እነዚህ ሁለት ጉዳዮች ቤቶች የተሠሩት የሌላ ሰው ይዘታ በሆነ መሬት ላይ የመሬቱ ይዘታ መብት ባልነበራቸው ሰዎች እንደሆነ በበቂ ሁኔታ መረጋገጡን ከችሎቱ ውሳኔ መገንዘብ ይቻላል። ችሎቱ ይህን ካረጋገጠ በኋላ ቀጥሎ በጥልቀት የመረመረው የሌላ ሰው ይዘታ በሆነ መሬት ላይ ቤቶች የተሠሩት ባለይዘታዎች ፈቅደው ነው ወይስ ሳይፈቅዱ የሚለውን ጥያቄ ነው። ይህን ጥያቄ ለመመለስ ጉዳዩን ለመመርመር ትኩረት የሰጠበት ምክንያት ደግሞ የጥያቄው መልስ አንዱ ወይም ሌላው መሆን የቤቱ ባለቤትነት ከተከራካሪ ወገኖች አንዱ ወይም ሌላው በመሆን እንዲወስን ለማድረግ

በኢትዮጵያ የፍትህ ብሔር ሕግ በግልጽ የተደነገገ መሆኑን በውል በመገንዘብ እንደሆነ መረዳት ይቻላል። የኢትዮጵያ የፍትህ-ብሔር ሕግ ደግሞ በሌላ ሰው መሪት ላይ ቤት በሚሠራበት ጊዜ የቤቱ ባለቤት ማን እንደሆነ ለመወሰን የሚያስችሉ ሁለት ሁኔታዎችን በግልጽ አስቀምጧል። እነዚህም አንደኛ የመሪቱ ባለቤት ቤቱ በመሪቱ ላይ እንዳይሠራ እየተቃወመ ከተሠራ የቤቱ ባለቤት የመሪቱ ባለቤት ይሆናል።<sup>536</sup>

ሁለተኛ የመሪቱ ባለቤት ቤቱ በመሪቱ ላይ ሲሠራ ተቃውሞ ሳያነሳ ከተሠራ የቤቱ ባለቤት ቤቱን የሠራው ሰው ይሆናል<sup>537</sup> የሚሉ ናቸው። እዚህ ላይ መገንዘብ የሚኖርብን በይዘታ መሪት ላይ ሌላ ሰው ቤት ሲሠራ ተቃውሞ አለማንሳትና በይዘታ መሪት ላይ ሌላ ሰው ቤት እንዲሠራ መፍቀድ የተለያዩ ነገሮች መሆናቸውን ነው። ከዚህም በተጨማሪ መጤን ያለበት ጉዳይ በመሪቱ ባለይዘታ ፈቃድ አንድ ሰው ቤት በሚሠራበት ጊዜ የቤቱ ባለቤት ማን ይሆናል የሚለውን ጉዳይ የኢትዮጵያ የፍትህ-ብሔር ሕግ ከላይ በተመለከትናቸው አንቀጾች ያልደነገገ መሆኑን ነው።

ሕጉ ይህን ያልደነገገበት ምክንያት ደግሞ የድንጋጌዎቹ ዓላማ በባለ መሪቱና ቤቱን በሠራው ሰው መካከል ግልጽ ስምምነት በሌለበት ሁኔታ ለሚፈጠረው የንብረት መብት አሻሚነት መፍትሄ መስጠት በመሆኑ ነው። ለምን ቢባል የመሪቱ ባለይዘታ ፈቅዶ ቤቱ ከተሠራና በስምምነቱ ባለይዘታው በቤቱ ላይ መብት እንደሚኖረው ካልገለፀ የቤቱ ባለቤት ቤቱን የሠራው ሰው እንዲሆን የተስማማ በመሆኑ የቤቱን ባለቤትነት ለመወሰን ወሳኝ ስምምነታቸው ስለሆነ የሕጉን ጣልቃገብነት የሚጠይቅ ጉዳይ ባለመኖሩ ነው። እዚህም ላይ መገንዘብ ያለብን ባለመሪቱ ሳይቃወም አንድ ሰው በሌላ ሰው ይዘታ መሪት ላይ ቤት ሲሠራም ሆነ በመሪቱ ባለይዘታ ስምምነት ቤት ሲሠራ በሁለቱም ሁኔታዎች የቤቱ ባለቤት የሚሆነው ቤቱን የሠራው ሰው ነው ያልን ቢሆንም በመካከላቸው መሠረታዊ የመብት ልዩነት ያለ መሆኑንም ጭምር ነው ምክንያቱም ባለይዘታው ሳይቃወም ቤቱ በተሠራ ጊዜ የሠራው ሰው የቤቱ ባለቤት ቢሆንም የመሪቱ

<sup>536</sup> አሁን ባለው የኢትዮጵያ ሕግም የመሪት ባለቤትነት ባይኖርም የመሪት ባለይዘታው ይዘታውን ያለመነጠቅ መብቱ የተጠበቀ በመሆኑ እንዲሠራ እየተቃወመ በይዘታው ላይ ሌላ ሰው ቤት ከሠራ የቤቱ ባለቤት እሱ ይሆናል። ምክንያቱም በመሪቱ ላይ ቤቱ ከተሠራ በኋላም የመሪት ባለይዘታነቱ እንደተጠበቀ የሚቀጥል በመሆኑ ነው።

<sup>537</sup> የመሪቱ ባለይዘታ ተቃውሞ ሳያነሳ በሌላ ሰው መሪት ላይ ቤት ሲሠራበት የሚችለው ባለይዘታው የቤቱን መሠራት እያወቀ ወይም ሳያውቅ ሊሆን ይችላል። በሰው ይዘታ ላይ ቤቱን የሠራው ሰውም ቤቱን የሠራው የመሪቱ ይዘታ የሌላ ሰው መሆኑን እያወቀ ወይም ሳያውቅ መብት ያለው መስሎት ሊሆን ይችላል። እነዚህን ሁኔታዎች በማገናኘብም ሕጉ ቤቱ የተሠራው የመሪቱ ባለይዘታ ሳይቃወም ከሆነ የመሪቱ ይዘታ በባለይዘታው እጅ ይቆያል። የቤቱ ባለቤትነት ግን የሠራው ሰው ይሆናል በማለት ሁለቱም መብቶች ተጣጥመው እንደሚቆዩ በሚያሳይ ሁኔታ ከደነገገ በኋላ የመሪት ይዘታውና የቤቱ ባለቤትነት ተጣጥመው መቀጠል ካልቻሉ ግን ቤቱን የሠራው ሰው ለቤቱ መሥሪያ ያወጣውን ወጭ ተክሶ የመሪት ባለይዘታው በመሪቱ ላይ ያለውን መብት የቤቱን ባለቤትነት ጨምሮ በተሟላ ሁኔታ እንዲገለገልበት በማስቻል ይደነግጋል።



ባለይዘታ በፈለገ ጊዜ በሕጉ መሠረት የቤቱን ዋጋ በመክፈል የቤቱ ባለቤት መሆን የሚችል ሲሆን<sup>538</sup> በባለይዘታው ፈቃድ ቤት ከተሠራ ግን ቤቱን የሠራው ሰው የቤት ባለቤትነት መብት በማንኛውም ጊዜ በመሬቱ ባለይዘታ ሊነካ የማይችል ለመሆኑ ነው።<sup>539</sup>

የሰበር ችሎቱ በቀረቡለት ጉዳዮች የግራ ቀኙን ክርክርና የቀረቡትን ማስረጃዎች ተመልክቶ አመልካቾች በሌላ ሰው ይዘታ መሬት ላይ ቤት የሠሩት በባለይዘታዎች ፈቃድ መሆኑ መረጋገጡን በውሳኔው ገልጿል። ችሎቱ ከቀረቡት ክርክሮችና ማስረጃዎች ያረጋገጠው ይህ ከሆነ ቀጥሎ የምንመለከተው በጉዳዮቹ ላይ የተሰጡት ውሳኔዎችና ለውሳኔዎቹ የተሰጡት ምክንያቶች አግባብ ካላቸው የሕጉ ድንጋጌዎች አንፃር ትክክል መሆን አለመሆናቸውን ነው።

የሰበር ችሎቱ እነ ወ/ሮ ዳሳሽ ባይነሰኝና አቶ ገዛኸኝ አድነው ተከራካሪ በሆኑበት በመጀመሪያው ጉዳይ ተከሳሹ አቶ ገዛኸኝ አድነው የቤቱ ባለቤት ናቸው ቤቱንም የመሬቱ ባለይዘታዎች ለሆኑት ከሳሾች ለእነ ወ/ሮ ዳሳሽ ሊመልሱ አይገባም በማለት የወሰነው።

በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1179(2) በተደነገገው መሠረት በሌላ ሰው መሬት ላይ ቤት የሠራ ሰው የሕንፃውን ግምት ተቀብሎ ሕንፃውን ለባለመሬቱ ለማስረከብ የሚገደደው ባለመሬቱ ሳይቃወም ሕንፃውን የሠራ በሚሆንበት ጊዜ ነው። በተያዘው ጉዳይ ግን አመልካች ቤቱን የሠራው የ1ኛ ተጠሪ ባለቤትና የሌሎች ተጠሪዎች አውራሽ የሆኑት ሚች አቶ አድነው አወቀ ሳይቃወሙ በቀሩበት ሁኔታ ሳይሆን ይልቁንም ፈቃዳቸውን ሰጥተዋል በተባለበት ሁኔታ ከመሆኑም በላይ ሕጉ በወጣበት ዘመን ግለሰቦቹ በመሬት ባለቤትነት ረገድ መብት የነበራቸው ቢሆንም አሁን ባለው ሁኔታ ደግሞ በኢ.ፌ.ዴ.ሪ. ሕገመንግሥት መሬት በግል ባለቤትነት መያዙ ቀርቶ የመንግሥትና የሕዝብ የተደረገ ስለሆነ የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ተጠሪዎች የመሬቱ ባለቤት ስለሆኑ አመልካች በመሬቱ ላይ የሠራውን ቤት የዋጋ ግምቱን 1/4 ከተጠሪዎች ተቀብለው ቤቱን ያስረክቡ በማለት የሰጠው ውሳኔ በዚህ ረገድ ከነበረው ሕግም ሆነ ከሕገመንግሥታችን ጋር የተጣጣመ ሆኖ

<sup>538</sup> በሌላ ሰው ይዘታ ላይ ቤት የሠራው ሰው በመሬቱ ላይ ምንም መብት እንደሌለው እያወቀ ከሠራው ጥፋተኛ ቢሆንም የመሬቱ ባለይዘታም የቤቱን መሠራት ካልተቃወመ ለተፈጸመው ጥፋት አስተዋጽኦ አድርጓል። ስለዚህም ሕጉ የመሬት ባለይዘታው ባለመቃወሙ የቤቱን ባለቤትነት ለሠራው ሰው የሰጠ ሲሆን ቤቱን የሠራው ሰውም በመሬቱ ላይ መብት እንደሌለው እያወቀ ቤቱን ስለሠራው የቤቱ ዋጋ 1/4 ብቻ ተከፍሎት ባለሀብትነቱን እንዲለቅ በመወሰን አስታራቂ በሆነ ሁኔታ ደንግጓል።

<sup>539</sup> አንድ የመሬቱ ባለይዘታ በይዘታው ላይ ሌላ ሰው ቤት እንዲሠራ ከፈቀደ በመሬቱ ላይ ያለው መብት ለሌላ ሰው እንዲተላለፍ ተስማምቷል ማለት ስለሆነ በተሠራው ቤት ላይ ምንም ዓይነት መብት ሊኖረው አይችልም።

አልተገኘም። የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤትም ይህን ሳያርም መቅረቱ የሕግ ስህተት ሆኖ ተገኝቷል የሚል ምክንያት በመስጠት ነው።

ችሎቱም ከላይ በትክክል እንዳተተውም የሰበር አመልካቹ ቤቱን ሠሩ የተባለው በመሬቱ ባለይዘታ ፈቃድ እንጂ በዝምታ ድርጊቱን ሳይቃወሙ በቀሩበት ሁኔታ አይደለም። ፍ/ቤቱ ይህን እንደ መነሻ መጥቀሱ ደግሞ ሳይቃወሙ መቅረትና ፈቃድ መስጠት ውጤታቸው የተለያዩ መሆኑን ለማመልከትና ቤቱ የተሠራው የመሬቱ ባለይዘታ ሳይቃወም በቀረበት ሁኔታ ቢሆን ኖሮ እንደነገሩ ሁኔታ የቤቱን ሙሉ ዋጋ ወይም የዋጋውን 1/4 ከፍሎ ለመውሰድ ሕጉ ይፈቅድለታል የሚለውን መቀበሉን ለመገመት ያስችላል። ይህ ደግሞ ከሕጉ ጋር የሚጣጣም ውሳኔ ነው።

በዚህ መነሻነትም ችሎቱ ለውሳኔው መሠረት አድርጎ የጠቀሰው የመሬቱ ባለይዘታ ፈቅደው ቤቱ መሠራቱንና በአሁኑ ጊዜ መሬት የመንግሥትና የሕዝብ ሀብት ነው የሚሉትን ሁለት ምክንያቶች ነው። በእርግጥም የመሬት ባለይዘታው ፈቅዶለት አንድ ሰው ቤት ከሠራ የመሬቱ ባለይዘታ ቤቱ እንዲመለስለት ለመጠየቅ አይችልም በማለት ችሎቱ በአንደኛ ምክንያትነት ያስቀመጠው ከሕጉ ጋር የሚጣጣም ነው። ምክንያቱም በበታች ፍ/ቤት የተጠቀሰው የፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1179 የመሬቱ ባለይዘታ ተቃውሞ ሳያነሳ ቤቱ በተሠራበት ጊዜ የሚነሳውን የቤት ባለቤትነት ጥያቄ የሚመለከት እንጂ ባለይዘታው ፈቅዶ ቤት በሚሠራበት ጊዜ የሚነሳ የቤት ይገባኛል ጥያቄን የሚመለከት ድንጋጌ ባለመሆኑ ነው።

ይሁን እንጂ የመሬቱ ባለይዘታዎች በይዘታቸው ላይ የተሠራውን ቤት ለማስመለስ መብት የማይኖራቸው በአሁኑ ጊዜ መሬት የመንግሥትና የሕዝብ ሀብት ስለሆነ ነው በማለት ችሎቱ በሁለተኛ ምክንያትነት የጠቀሰው ነጥብ ግን በተለያዩ ምክንያቶች ትክክል ነው ለማለት አስቸጋሪ ነው። ምክንያቱም አንደኛ የመሬት ባለይዘታው ፈቅዶ በመሬቱ ላይ ቤት ከተሠራ ቤቱ ይመለስልኝ ብሎ መጠየቅ የማይችል ለመሆኑ ፈቃዱን መስጠቱ ብቻ በቂ ነው። ፈቃድ ሰጥቶ በይዘታ መሬት ላይ ቤት እንዲሠራ ማድረግ ሳይቃወሙ ከተሠራበት ሁኔታ የሚለይ በመሆኑ በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1179 ስር የሚወድቅም አይደለም የሚለው ምክንያት በቂ ሆኖ ሳለ አጠቃላይ የሆነ የሕገመንግሥት ድንጋጌ በተጨማሪ ምክንያትነት መጥቀሱ አስፈላጊ መስሎ አይታይም። ሁለተኛም ሁለቱ ምክንያቶች ተደባላቀው መቅረባቸው ችሎቱ ለውሳኔው የሰጠውን ምክንያት በግልጽና በማያሻማ ሁኔታ በቀላሉ ተረድቶ ከውሳኔው ትምህርት ለማግኘት አስቸጋሪ አድርጎታል። በሶስተኛ ደረጃም የመሬት ባለቤትነት የመንግሥትና የህዝብ ሀብት መሆን ባለይዘታዎች በባዶ መሬታቸው ላይ ምንም መብት የላቸውም ማለትም አይደለም።

ባለይዘታው ከባለቤት በተለየ ቦታውን ማድረግ የማይችለው ነገር መሸጥ ነው። በአሁኑ ሁኔታም የመሬቱ ባለይዘታ እየተቃወሙ በመሬቱ ላይ ሌላ ሰው ቤት ቢሠራበት በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1178 መሠረት የቤቱ ባለቤት እሱ ይሆናል። እንዲሁም በይዘታ መሬቱ ላይ ሌላ ሰው ቤት ሲሠራ ሳይቃወም

በቀረበትም ሁኔታ እንደዚህ በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1179(2) በተደነገገው መሠረት እንደነገሩ ሁኔታ ቤቱ የተሠራበትን ዋጋ ወይም 1/4ኛውን ከፍሎ ቤቱን የማስመለስ መብት አለው። ምክንያቱም የመሬት ባለቤትነትም ሆነ የመሬት ይዘታ መብት ሁለቱም የንብረት መብቶች በመሆናቸው ነው።

በኢትዮጵያ ሕጎች መሠረት መሬትን በተመለከተ የይዘታ መብትና የባለቤትነት መብት ያላቸው መሠረታዊ ልዩነትም መሸጥ የመቻልና ያለመቻል ጉዳይ ነው። የፍትሐብሔር ሕጉም መተርጎም ያለበት በአሁኑ ጊዜ የመሬት ይዘታ እንጂ ባለቤትነት ስለሌለ ድንጋጌው አግባብነት የለውም በሚል ሳይሆን እንደ አግባቡ (Mutatis mutandis) ለይዘታም ተፈጻሚነት እንዳለው ተደርጎ ነው።

ከላይ በተጠቀሰው ምክንያት ችሎቱ የመሬቱ ባለይዘታ ቤቱ ሊመለስለት የማይገባው የመሬት ባለቤትነት የመንግሥትና የሕዝብ እንጅ የሱ ባለመሆኑም ጭምር ነው በማለት የሰጠው ምክንያት በአንድ በኩልም ትክክል ያልሆነ በሌላ በኩልም በተጠቀሰበት ሁኔታ እንኳ ግልጽ ያልሆነና የሚያምታታ ነው። ስለዚህም የሰበር ችሎቱ የበታች ፍ/ቤት ውሳኔ “ከነበረው ሕግ (ከፍ/ብ/ሕጉ) ጋር የተጣጣመ አይደለም” በማለት የሰጠው ምክንያት ትክክል ሆኖ ሳለ “ከሕገመንግሥታችን ጋርም የተጣጣመ ሆኖ አልተገኘም” በማለት የሰጠው ትችት ግን ግልጽ ያልሆነ በቂ ምክንያት ያልተሰጠበትና የተሳሳተ መስሎ ይታያል።

2/ የሰበር ችሎቱ እነ ወ/ሮ አባቡ ደሴና ቄሰ ገበዝ ዳኝ ካሳ ተከራካሪ በሆኑበት ሁለተኛው ጉዳይም የቤቱ ባለቤቶች ቤቱን የሠሩት ሚች አቶ ተመስገን ዳኝና ባለቤታቸው የነበሩት ወ/ሮ አባቡ ቸኩል ናቸው በማለት የወሰነው፡-

የመሬት ባለይዘታ የሆነ ሰው በይዘታው ላይ ሌላ ሰው ቤት እንዲሠራ የፈቀደ እንደሆነና አንድ ሰው በሌላ ሰው ይዘታ ላይ በባለ ይዘታው ፈቃድ ቤት የሠራ መሆኑ ከተረጋገጠ የቤቱ ባለሐብት በባለይዘታው ፈቃድና ስምምነት ሕንፃውን የሠራው ሰው እንደሆነ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1179(2) ተደንግጓል

በማለት ካተተ በኋላ የመሬቱ ባለይዘታዎች ተጠሪዎች ቢሆኑም በይዘታ መሬታቸው ላይ አመልካቾች ቤት እንዲሠሩበት በሠጡት ፈቃድና ስምምነት መሠረት ቤቱን የሠሩት አቶ ተመስገን ዳኝና ወ/ሮ አባቡ ቸኩል መሆናቸው በማሰረጃ ተረጋግጧል የሚል ማብራሪያ በመስጠት ነው። ከዚህ በመቀጠልም አንድ ሰው የአንድ ንብረት ባለሐብት የሚሆነው በገንዘብ በጉልበቱ ወይም በፈጠራ ችሎታው ያፈራው መሆኑ ሲረጋገጥ እንደሆነ በሕገመንግሥቱ አንቀጽ 40(2) ተደንግጓል። ተጠሪዎች ደግሞ የመሬቱ ሕጋዊ ባለይዘታዎች ከመሆናቸው በስተቀር ቤቱን በገንዘባቸው ወይም በጉልበታቸው የሠሩት መሆኑን አላስረዱም በማለት አትቷል። በዚህ ላይ በመመሥረትም፡-

የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት አንደኛ ተጠሪ ሚች ልጃቸው ተመስገን ዳኝ በቦታው ላይ ቤት እንዲሠሩ የተስማሙ ለመሆናቸው ውል ለመዋዋል ስልጣን ባለው ወይም በፍ/ቤት መዝገብ ሹም ፊት የተደረገና በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1723(1) መሠረት የተደረገ ውል አልቀረበም

በማለት የሰጠው ትርጉም ስህተት ያለበት ነው። ምክንያቱም በፍትሐብሔር ሕግ አንቀጽ 1179(1) መሠረት አንድ ሰው ባለይዘታው ላይቃውም ወይም በባለይዘታው ፈቃድና ስምምነት በሌላ ሰው ይዘታ ላይ ቤት የገነባ መሆኑን በማናቸውም ተዳማኒነትና ክብደት ባለው ማስረጃ ማስረዳት የሚችል በመሆኑ ነው በማለት የውሳኔውን ምክንያት አብራርቷል።

ሰበር ችሎቱ በማጠቃለያውም ክርክር የተነሳበትን ቤት በተጠሪዎች ቦታ ላይ በተጠሪዎች ፈቃድና ስምምነት የሠሩት ሚች ተመስገን ዳኝና ወ/ሮ እባቡ ቸኩል መሆናቸው ሰበር ፍ/ቤት በቀረበ ማስረጃ የተረጋገጠ ስለሆነ በፍትሐብሔር ሕግ አንቀጽ 1179(1) መሠረት የቤቱ ባለሐብቶች ሚች ተመስገን ዳኝና ወ/ሮ እባቡ ቸኩል ናቸው በማለት ደምድሟል።

የሰበር ችሎቱ የክልሉን ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት ውሳኔ ለመሻር የሰጣቸው ምክንያቶች ሶስት ናቸው። እነርሱም፡-

1. አንድ ሰው በሌላ ሰው ይዘታ መሬት ላይ በባለ ይዘታው ፈቃድ ቤት የሠራ እንደሆነ በባለይዘታው ፈቃድ መሥራቱን በማናቸውም ተዳማኒነትና ክብደት ባለው ማስረጃ ማስረዳት ይችላል።
2. አንድ ሰው በሌላ ሰው ይዘታ መሬት ላይ በባለ ይዘታው ፈቃድ ቤት የሠራ እንደሆነ የቤቱ ባለቤት ቤቱን የሠራው ሰው እንደሚሆን በፍትሐብሔር ሕግ አንቀጽ 1179(1) ተደንግጓል።
3. አንድ ሰው የአንድ ንብረት ባለሐብት የሚሆነው በገንዘብ፣ በጉልበቱ ወይም በፈጠራ ችሎታው ያፈራው ሲሆን በመሆኑና የመሬቱ ባለይዘታዎች ደግሞ ቤቱን በገንዘባቸው ወይም በጉልበታቸው ሥላልሠሩት ባለቤት ሊሆኑ አይችሉም የሚሉ ናቸው።

በእርግጥም በይዘታ መሬት ላይ ሌላ ሰው ቤት እንዲሠራ መፍቀድ የይዘታ መብትን ለማስተላለፍ የተደረገ ሙሉ ስምምነት ሳይሆን ቤቱ እንዲሠራ ብቻ መፍቀድ በመሆኑ ችሎቱም እንዳለው በማንኛውም ዓይነት ማስረጃ ማስረዳት ክፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1723(1) ድንጋጌ ጋር የሚጋጭ አይሆንም። ስለዚህም ችሎቱ ከዚህ ጋር በተያያዘ የሰጠው ምክንያትም ሆነ የሰጠው ውሳኔ ትክክል ይመስለኛል።

በባለይዘታው ፈቃድ የተሠራ ቤት ባለሐብት ቤቱን የሠራው ሰው እንደሚሆን በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1179(1) ተደንግጓል በማለት ችሎቱ የጠቀሰው ግን በአንድ በኩል በባለይዘታው ተቃውሞ ሳይቀርብ ቤት መሥራትንና በባለይዘታው ፈቃድ ቤት መሥራትን አንድ አድርጎ ሮውሰድ ሲሆን በሌላ በኩልም አንቀጽ የማይለውን እንደሚል አድርጎ በመውሰድ ሌላ ሕግ እንደማውጣት ይሆናል። ምክንያቱም አንቀጽ 1179(1) የሚደነግገው የመሬቱ ባለይዘታ ሳይቃውም ሌላ ሰው በመሬቱ ላይ ቤት በሚሠራበት ጊዜ ያለውን ሁኔታ እንጂ ባለይዘታው ፈቃዱን በሰጠበት ጊዜ ያለውን ሁኔታ አይደለም። ከዚህም በተጨማሪ ችሎቱ ቀደም ብሎ በተመለከተው በእነ ወ/ሮ ዳሳኸና በአቶ ገዛኸኝ አድነው መካከል በተካሄደው ክርክር ሰጠው ውሳኔ አንቀጽ 1179(1) በባለይዘታው ፈቃድ ቤት በሚሠራበት



ጊዜ ያለውን ሁኔታ የሚመለከት አይደለም በማለት ከሰጠው ምክንያት ጋርም የሚቃረን ይሆናል። ስለዚህም ችሎቱ የቤቱ ባለቤቶች ቤቱን የሠሩት አቶ ተመስገን ዳኛና ወ/ሮ እባቡ ቸኩል እንደሆኑ መወሰኑ ትክክል ቢሆንም ለዚህ ውሳኔ አንዱ ምክንያት የፍትህ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1179(1) ይህንን የሚደነግግ በመሆኑ ነው ማለቱ ግን የተሳሳተ ነው። ምክንያቱም በዚህ ጉዳይ ቤቱን የሠሩት ሰዎች የቤቱ ባለቤቶች የሚሆኑት በአንቀጽ 1179(1) መሠረት ሳይሆን የመሬቱ ባለይዘታ በይዘታቸው ላይ ቤት እንዲሠራ የሰጡት ፈቃድ ቤቱን የሠራው ሰው የቤቱ ባለቤት እንዲሆን መስማማታቸውን የሚያረጋግጥ በመሆኑ ነው።

ችሎቱ በሰስተኛ ደረጃ የመሬት ባለይዘታዎች በመሬታቸው ላይ የተሠራው ቤት ባለቤቶች የማይሆኑት በፌዴራሉ ሕገመንግሥት በተደነገገው መሠረት ቤቱን በገንዘባቸው ወይም በጉልበታቸው የሠሩት ባለመሆናቸው ነው በማለት የሰጠው ምክንያት የመሬት ይዘታ መብት ራሱን የቻለ የንብረት መብት መሆኑን የዘነጋ ትችት ነው። ምክንያቱም የመሬት ይዘታ መብት አለመነሳት ወይም ከይዘታ አለመፈናቀል መብት በኢትዮጵያ ሕግ የተከበረ ከመሆኑም በላይ በአንድ ሰው ይዘታ ላይ ባለይዘታው እየተቃወመ በሌላ ሰው ቤት ቢሠራ በአሁኑ ጊዜም ቢሆን በፍትህ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1178 በተደነገገው መሠረት የመሬቱ ባለይዘታ የቤቱ ባለቤት የሚሆን መሆኑን የሚሸር ሕግ ስለሌለ ነው።

ስለዚህም የሰበር ችሎቱ አንድ የመሬት ባለይዘታ በመሬቱ ላይ የተሠራውን ቤት ራሱ በገንዘቡ ወይም በጉልበቱ ካልሠራው የቤቱ ባለቤት ሊሆን ስለማይችል ተጠሪዎች ቄስ ገበዝ ዳኛ ካሣና ወ/ሮ ምትኬ አየለ የቤቱ ባለቤት ሊሆኑ አይችሉም በማለት በተጨማሪ ምክንያትነት የጠቀሰው አንድም ለጉዳዩ አግባብ የሌለው ሁለተኛም የተሳሳተ ምክንያት ሆኖ ታይቶኛል።

**ማጠቃለያ**

የተከበረው የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት በዚህ ትችት በተመለከትናቸው ሁለት ጉዳዮች የተነተናቸው ምክንያቶች አንዳንዶቹ ተገቢ የሆኑና የሰጣቸው ውሳኔዎችም ትክክል

ቢሆኑም፡-

1. አንድ የመሬት ባለይዘታ በመሬቱ ላይ ሌላ ሰው ቤት እንዲሠራ ፈቃዱን ሰጥቶ ቤቱ በተሠራበት ጊዜና ተቃውሞ ሳያነሳ በተሠራበት ጊዜ ተፈጻሚ የሚሆነውን የሕግ ድንጋጌ በተመለከተ ያለው አቋም ግልጽነት እንደሌለውና አንድ ወጥ እንዳልሆነ ተመልክተናል።
2. አንድ ሰው በባዶ መሬቱ ላይ መብት ሊኖረው የሚችለው የመሬት ባለቤትነት ባለበት ሁኔታ አንድ መሬት የመንግሥትና የህዝብ ሐብት በሆነበት እንደኢትዮጵያ ባለ ሁኔታ የመሬት ባለይዘታዎች በይዘታቸው ላይ ሌላ ሰው ቤት ቢሠራ እነሱ ሳይቃወሙ በተሠራው ቤት ላይ ምንም መብት አይኖራቸውም የሚል በቂ የሕግ ድጋፍ የሌለው አቋም እንዳለው ተገንዝበናል።



በአንድ ሰው የመሬት ይዘታ ላይ ባለይዘታው ሳይቃወም ሌላ ሰው ቤት በሚሠራበት ጊዜ የቤቱ ባለቤትነት መወሰን ያለበት መሬት የግል በነበረበት ጊዜ በወጣው የፍትሐብሔር ሕጉ ድንጋጌ መሠረት ብቻ ሳይሆን በገንዘብ ወይም በጉልበት ያልተፈራ ንብረት ባለሐብት መሆን አይቻልም። በሚለው የፌዴራል ሕገመንግሥቱ ድንጋጌ መሠረትም ነው የሚል በአጠቃላይ የተደነገገውን ለዝርዝር ጉዳይ ተፈጻሚ ለማድረግ የሚሞክርና የመሬት ይዘታ መብትን አሳንሶ የሚያይ እምነት ያለው መሆኑን ተረድተናል።

አሁን ባለው የኢትዮጵያ የንብረት መብት ሕግ የመሬት ይዘታ መብትና የቤት ባለቤትነት መብት መሠረታዊ ልዩነት የይዘታ መብቱ በሽያጭ የማይተላለፍ መሆኑና የቤት ባለቤትነት መብት ግን በሽያጭ የሚተላለፍ መሆኑ ሆኖ ሳለ ችሎቱ ሁለቱን መብቶች እጅግ በማይገናኝ ሁኔታ የተለያዩ መሆናቸውን እንደሚያምን በሚያሳይ ሁኔታ በውሳኔው ማመልከቱን ተገንዝበናል።