

ዳኞች፡- ተክሊት ይመስል

ቀነዓ ቂጣታ

ክፍለዕዮን ማሞ

ሰናይት አድነው

ጳውሎስ አርቪሶ

አመልካች፡- አቶ አህመድ ዑመር

ተጠሪዎች፡- 1ኛ. አቶ ተስፋዬ አብራሃ

2ኛ. አቶ ኃይለ ማሪያም አብራሃ

መዝገቡን መርምረን ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

በዚህ መዝገብ አከራካሪ የሆነውን ጭብጥ የመሬት ባለይዞታ ሳይቃወም የተሰራ ቤት የሚኖረው ሕጋዊ ውጤት ከኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት፣ የፍትሐብሔር ሕግ አንቀጽ 1179/1/ እና ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት ከሰጠው አስገዳጅ ውሳኔዎች አንጻር አጣርቶ ለመወሰን የቀረበ ጉዳይ ነው። ጉዳዩ የተጀመረው በትግራይ ክልል ምስራቃዊ ዞን ዓዲግራት ወረዳ ፍርድ ቤቶች የአሰበሰበያ ምድብ ችሎት የአሁኑ አመልካች ተጠሪዎች ላይ በፍ/መ/ቁ 020212 ባቀረቡት ክስ መነሻነት ነው። የአመልካች ክስ ይዘትም አዋሳኝ በክሱ የተጠቀሰው 490 ካሬ ሜትር የመሬት ይዞታ ያላቸው ሲሆን ተጠሪዎች በጉልበታቸው በሕጋዊነት ሳይሰጣቸው በኃይል በ1998 አንዳንድ ሰርቪስ ሁለት ክፍል ቤት እንደሰሩ፣ እንዲሁም በ2006 ዓ.ም በቀበሌ በታገደበት ሁኔታ ፊት ለፊት ባለው ይዞታ ላይ በክብ ድንጋይ ቆርቆሮ ተክለው በሕጋዊ መንገድ ከተሰጣቸው ይዞታ ላይ ከሕግ ውጭ ስለወሰዱባቸው ተጠሪዎች የሰሩቷ ቤት በራሳቸው ወጪ አፍርሰው ይዞታውን እንዲመልሱ እንዲወሰን ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። ተጠሪዎች በሰጡት መልስም በ1998 ዓ.ም ቤቱን መስራታቸውን ሳይክዱ ከዛ በኋላ ግን ምንም እንዳልሰሩና የሰሩት ቤትም አስተዳደር በሰጣቸው ቦታ ስለመሆኑ ተከራክረዋል።

የሰር ወረዳ ፍርድ ቤትም የግራ ቀኙን ክርክር እና ማስረጃ አጠቃላይ ይዘት በመዝገቡ ካሰፈረ በኋላ የአሁኑ ተጠሪዎች የሰሩት ሰርቪስ ቤት በ1998 ዓ.ም መሆኑ እንዳልተካደ፣ በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40/6/ እና የፍትሐብሔር ሕግ አንቀጽ 1179/1/ መሰረት በማድረግ አመልካች ሳይቃወሙ የተሰሩት ሁለት ሰርቪስ ሆነ አጥር ግቢው ለመቃወም የሚያስችል ሕጋዊ ምክንያት የላቸውም በማለት የአመልካችን ክስ ውድቅ በማድረግ ወስኗል። የአሁኑ አመልካች በሰር የወረዳ ፍርድ ቤት ውሳኔ ቅር በመሰኘት ለዞኑ ከፍተኛ እና ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ያቀረቡት ይግባኝ እና የሰበር አቤቱታ ተቀባይነት አላገኘም። የአሁኑ የሰበር

አቤቱታ ያቀረበውም የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ በመቃወም ለማሳረም ነው። የአመልካች ሰበር አቤቱታ መሰረታዊ ይዘትም፡- አከራካሪው ይዘታ ለቆዳና ሌጦ ድርጅት እንደተሰጣቸው የተጠሪዎች ሕገ ወጥ ተግባር ይቃወሙ እንደነበር በመግለፅ የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔና ትዕዛዝ እንዲሻር ማመልከታቸውን የሚያሳይ ነው። የአመልካች አቤቱታ ተመርምሮ በዚህ ጉዳይ አከራካሪው ይዘታ የአሁኑ የሰበር አመልካች መሆኑ በስር ፍ/ቤት የተረጋገጠ ፍሬ ጉዳይ ከመሆኑ አንጻር የሰበር አመልካች ተጠሪዎች ቤቱን ሲሰሩ ሳይቃወም ነው ቤቱ የተጠሪ ነው በሚል አግባብ ተጠሪዎች ቤት የሰሩበትን ይዘታ መልቀቅ የለባቸውም ተብሎ የተሰጠው ውሳኔ ከፍ/ብ/ሕ/ቁ 1179/2/ እና /3/ እና ፍ/ብ/ሕ/ቁ 1180 ድንጋጌዎች አንጻር ተገቢ መሆን ያለመሆኑን ለመመርመር ተጠሪዎችን ያስቀርባል የተባለ ሲሆን ተጠሪዎች የካቲት 06 ቀን 2007 ዓ.ም በተጻፈ መልስ የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ እንዲፀና አመልክቷል። ከስር የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም ግራ ቀኙ በፅሁፍ ያደረጉት ክርክር ለሰበር አቤቱታ መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና ተገቢ ከሆነው ድንጋጌ በማገናዘብ እንዲሁም ጉዳዩ ለዚህ ችሎት ሲቀርብ ከተያዘው ጭብጥ አንጻር ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል። እንደመረመርነውም አመልካች በሚመለከተለው የአስተዳደር ክፍል 490 ካራ ሜትር የተሰጣቸው ስለመሆኑ ያከራከረ ጉዳይ አይደለም። ተጠሪዎች አከራካሪ በሆነው ይዘታ ላይ ቤት እንዲሰሩ በሚመለከተው አስተዳደር የተፈቀደላቸው መሆኑን በመግለፅ ያቀረቡት ክርክር ተቀባይነት ባያገኝም ለክርክሩ መነሻ የሆኑ ቤቶች በ1998 ዓ.ም ስለመሰራታቸው ግን በፍሬ ነገር ደረጃ የተረጋገጠ ጉዳይ ነው። የአሁኑ ተጠሪዎች በአከራካሪው ይዘታ ላይ ቤት ሲሰሩ አመልካች ያቀረቡት ተቃውሞ እንደነበረ ቢከራከሩም በስር ፍርድ ቤት በተደረገው የማጣራት ሂደት ግን መቃወሚያ ስለማቅረባቸው አልተረጋገጠም። አንድባለይዘታ ሳይቃወም የተሰራ ቤት ቤቱን የሰራው ሰው ባለሙብት እንደሚሆን በፍ/ሕ/ቁ 1179/1/ ስር በግልፅ ተመልክቷል። አመልካች እየተከራከሩ ያሉት የይዘታ ባለቤት በማንኛውም ጊዜ ተጠሪዎችን የማስለቀቅ መብት አለው በሚል እሳቤ ነው። በእርግጥ የይዘታ ባለሙብት በይዘታው የተሰራው ቤት እንዲነሳለት ወይም ከ ¼ ኛ የማይበልጥ ካሳ ከፍሎ ቤቱን የማስቀረት መብት እንዳለው ከፍ/ብ/ሕ/ቁ 1179/2/ እና 1180 ድንጋጌዎች ይዘት የምንገነዘበው ነው። ይሁንና የፍትሐብሔር ሕግ በታወጀበት ዘመን መሬት በግል ባለሀብትነት የሚያዝ በመሆኑ በየትኛውም መልኩ በመሬቱ ላይ ከሁሉም የሰፋ መብት ያለው በመሆኑ በባለቤቱ መቃወሚያ ሳይቀርብ የተሰራ ቤት ጭምር እንዲፈርስ የመጠየቅ መብት እንዳለው ተደንግጎ ነበር። ከላይ በተመለከቱት ድንጋጌዎች የሕዝብና የመንግስት መሆኑን ከደነገገው አንቀፅ 40/3/ ጋር በተጣጣመ መልኩ ነው። በዚህም መሰረት የመሬት ባለይዘታ በፍትሐብሔር ሕግ አንቀፅ 1179/2/ እና 1180 በተደነገገው አግባብ በይዘታ ላይ ምንም ተቃውሞ ሳይቀርብ የተሰሩ ቤቶች ላይ የፈለገው እርምጃ የመውሰድ መብት የለውም። መሬት የሕዝብና የመንግስት ከመሆኑ አንጻር በባይ መሬት ላይ የተሰራው ቤት ላይ የመሬት ይዘታ መብት አለኝ

የሚለው ወገን ቤቱን ከሰሩ ሰዎች የተሻለ መብት ሊኖረው አይችልም። በተያዘው ጉዳይ አመልካች በ490 ካሬ ሜትር ላይ የይዘታ ባለመብት ሁኖ የነበረ ቢሆንም አመልካች ሳይቃወም ተጠሪዎች በባዶ መሬት ላይ ቤት ገንብተዋል። ተጠሪዎች በሕገ አግባብ አልተሰጣቸውም ቢባል እንኳ የሚመለከተውን አስተዳደር ከሚጠይቅ በቀር በባዶ የመሬት ይዘታ ላይ ጉልበትና ገንዘባቸውን በማፍሰስ የሰሩበት ቤት ላይ ከአመልካች የተሻለ መብት እንዳላቸው ያከራከረ ጉዳይ አይደለም። በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40/7/ እንደተመለከተው ተጠሪዎች በአከራካሪው ይዘታ ላይ የገነቡት ቤት ባለይዘታ መሆናቸውን የሚያመለክት ነው።

አመልካች በአከራካሪው ይዘታ አለኝ የሚሉትን መብት ለማስከበር ተገቢ ጥረት ባለማድረጋቸው ተጠሪዎች ከ1998 ዓ.ም ጀምሮ ቤት ሰርተው እየኖሩ እንደሚገኙ ከስር ፍርድ ቤት መዝገብ መረዳት ይቻላል። አመልካች በፍትሐብሔር ሕገ አንቀጽ 1179/2/ እና 1180 የተመለከቱትን መሬት በግል መያዝ በተፈቀደበት ስርዓት በነበረው አካሄድ በማንኛውም ጊዜ ተጠሪዎችን ከሰሩት ቤት ማፈናቀል እንደሚችሉ በመግለፅ ያቀረቡት ክርክር የኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40/2/ እና ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ 30101፣ 36638 እና በሌሎች መዝገቦች የሰጠው አስገዳጅ የሕግ ትርጉም ያሳገናዘበ ሆኖ ተገኝቷል። በመሆኑም የአሁኑ ተጠሪዎች አመልካች ሳይቃወሙ የሰሩት ሁለት ሰርቨስ ቤት ሆነ አጥር ግቢው ባለይዘታ መሆናቸውን በማረጋገጥ ሰበር ፍርድ ቤቶች የተሰጠው ውሳኔ በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40/3/ እና /7/ እንዲሁም ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ 30101 እና 36638 የሰጣቸው ገዥ ውሳኔዎች መሰረት ያደረገ ነው ከሚባል በስተቀር በጉዳዩ መሰረታዊ የሕግ ስህተት መፈፀሙን አያሳይም። በእነዚህ ሁሉ ምክንያቶች አመልካች ሳይቃወሙ የተሰሩ ቤቶች እንዲፈርሱ የመጠየቅ መብት የላቸውም ብለናል። ተጠሪዎች አመልካች ሳይቃወሙ የሰሩቸው ቤቶች ባለመብት ናቸው ብለናል።

በዚህም ተከታዩን ወስነናል።

ው ሳ ኔ

1. በትግራይ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት የዓዲግራት ወረዳ ፍርድ ቤቶች የአሰበሰበያ ምድብ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 02012 በቀን 8/07/2006 ዓ.ም የሰጠው ፍርድ፣ የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 17820 በቀን 13/09/2006 ዓ.ም የሰጠው ፍርድ፣ የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ 66911 በ23/10/2006 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ በድምፅ ብልጫ ፀንቷል።
2. ተጠሪዎች አመልካች ሳይቃወሙ የሰሩት ሁለት ሰርቨስ ቤት እና አጥር /ግቢው/ ባለመብት ናቸው በማለት ወስነናል።
3. የዚህ ፍ/ቤት ክርክር ያስከተለው ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኙ የየራሳቸው ይቻሉ ብለናል። መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መ/ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የሶስት ዳኞች ፊርማ አለበት

የልዩነት ሐሳብ

እኛ ስማችን በ2ኛ እና 4ኛ ተራ ቁጥር ላይ የተጠቀሰው ዳኞች አብላጫው ድምጽ ከሰጠው ወሳኔ በመለየት የሚከተለውን የልዩነት ሐሳባችንን እናስቀምጣለን።

በዚህ ጉዳይ መታየት ያለበት አሁን በአገራችን ባለው ሥርዓት እና የሕግ ማዕቀፍ ግለሰቦች ወይም ዜጎች የመሬት ነክ ንብረት ጋር በተያያዘ ያላቸው መብት ነው። የኃይለ ስላሴ ዘመን መንግስት የመሬት ነክ ንብረት በግለሰብ ደረጃ በግል መያዝ እንደሚቻል በወቅቱ በሥራ ላይ የነበሩት የሕግ ማዕቀፍ የሚያመለክት ጉዳይ ነው። የኃይለ ስላሴ መንግስት ከወቅደ በኋላ የመሬት ነክ ንብረት በግለሰብ በግል የመያዝ ሁኔታ በደርግ መንግስት ቀሪ መደረጉ ይታወቃል። በአገራችን ከደርግ መንግስት ወድቀት በኋላ እና የኢህአዴግ መንግስት ስልጣን ከያዘ ወዲህ የመሬት ነክ ንብረት ባለቤትነት የኢትዮጵያ መንግስትና ሕዝብ ሀብት መሆኑ ተረጋግጧል።

በዚህ መሰረት የኢ.ፌ.ዴ.ሪ ሕገ መንግስት በ1987 ዓ.ም ከመወጣቱ በፊት የገጠርም ሆነ የከተማ መሬት የመንግስትና የሕዝብ ሀብት መሆኑን ባረጋገጠ መልክ የሕግ መዕቀፍ ወጥቶ ሲሰራበት እንደነበር ይታወቃል። በዛን ወቅት የከተማ መሬትን በተመለከተ የከተማ ቦታ በኪራይ ስለመያዝ የወጣው አዋጅ ቁጥር 80/1986 ዓ.ም መሰረት የሚመራ ነበር። በመቀጠል በኢ.ፌ.ዴ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40 /3/ መሰረት የገጠርም ሆነ የከተማ መሬትና የተፈጥሮ ሀብት ባለቤትነት መብት የመንግስትና የሕዝብ ብቻ ነው። መሬት የማይሸጥ የማይለወጥ የኢትዮጵያ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች የጋራ ንብረት ነው። በማለት ይደነግጋል። ስለሆነም የገጠርም ሆነ የከተማ መሬት ባለቤትነት የመንግስትና የሕዝብ እስከሆነ ድረስ ግለሰቦች በመሬቱ ላይ ሊኖራቸው የሚችለው የባለይዞታነት መብት እንደሆነ የሚያከራክር አይደለም።

ይህን በሕገ መንግስቱ የተመለከተውን መርህ ተከትሎ የመንግስትና የሕዝብ የመሬት ባለቤትነትን ባረጋገጠ መልኩ እና ግለሰቦች ደግሞ የመሬት ባለይዞታነት መብት የሚያገኙበት ሥርዓት እና ይህ መብት የሚከበርበት የሕግ ሥርዓት ተዘርግቶ እየተሰራበት ይገኛል። የከተማ መሬትን በተመለከተ የከተማ ቦታን በሊዝ መያዝን እንደገና ለመደንገግ የወጣ አዋጅ ቁጥር 272/1994 ዓ.ም በሚደነግገው አግባብ ሲመራ የነበረ ሲሆን፣ ይህ አዋጅ ከተሻረ በኋላ በአሁኑ ወቅት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም እና ይህን አዋጅ ተከትሎ በወጣው ደንብ መሰረት እየተሰራበት መሆኑ ግልጽ ነው። ግለሰቦች ወይም ዜጎች የመሬት ነክ ንብረትን በተመለከተ የባለይዞታነት መብት ለማግኘት የሚችሉት እነዚህ ሕገ መንግስቱን ተከትሎ በወጡት ዝርዝር ሕጎች መሰረት ስልጣን ባለው የመንግስት አካል መሆን አለበት። ከዚህ ወጭ ግን የከተማ መሬት መያዝ እንደማይቻል እና ከዚህ ሕግ አግባብ ወጭ ማንም ግለሰብ የከተማ መሬትን በመያዝ ሕጋዊ የባለይዞታነት መብት ሊያገኝ አይችልም። በዚህ ሕግ አግባብ አንድ ግለሰብ የከተማ መሬት ስልጣን ባለው የመንግስት አካል የተሰጠው እንደሆነ ይህ መብት ሊከበርለት ይገባል፤ ከሕግ ወጭ የባለይዞታነት መብቱን በመንግስትም ሆነ በሌላ አካል ወይም

ግለሰብ ሊነጠቅ አይገባም። ይህ ማለት በዚህ አግባብ ባገኘው የከተማ መሬት ላይ የግል ንብረት የማፍራት መብት አለው። አንድ ሰው በሕጉ አግባብ ባገኘው የከተማ መሬት ላይ በጉልበቱ፣ በእውቀቱ ወይም በገንዘቡ ንብረትን ያፈራ እንደሆነ የንብረቱ ባለሀብት እንደሆነ የሕገ መንግስቱ አንቀጽ 40 /2/ ያመለክታል። በመሆኑም አንድ ግለሰብ የከተማ መሬት መያዝ የሚችለው በሕጉ አግባብ ሲሆን፣ በዚህ አግባብ ባገኘው የመሬት ይዞታ ላይ የግል ሀብት ማፍራት ይችላል። ከዚህ ውጭ የከተማ መሬትን በሕገ ወጥ መንገድ በመያዝ በመሬቱ ላይ ንብረት ስላፈራ ብቻ የባለይዞታነት መብት ሊሰጠው የሚችል አይሆንም። ሕግ የዘረጋውን ሥርዓት ተከትሎ የተገኘውን የባለይዞታነት መብት በዚህ ይዞታ ላይ ከተፈራ ንብረት መብት አንጻር በአግባቡ መታየት ያለበት ጉዳይ ነው። የመሬት ባለይዞታነት መብት ትልቅ መብት በመሆኑ በሕገ ወጥ መንገድ ተይዞ ንብረት ስለተፈራ ብቻ ከባለይዞታነት መብት ይልቅ ለንብረት መብት የበለጠ ክብደት በመስጠት ያነሰ ዋጋ ሊሰጠው አይገባም። ይህ ደግሞ የመሬት ባለይዞታነት መብትን ተገቢ ክብደት የሚሰጥ ከመሆኑም በላይ ሕገ ወጥ የሆነ የከተማ መሬት ወረራን ለመከላከልም የሚያግዝ ነው።

በዚህ መሰረት አሁን ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስ የአሁን አመልካች ለክርክር ምክንያት የሆነውን 490 ካ.ሜ የከተማ መሬት በሕጉ አግባብ ስልጣን ባለው የመንግስት አስተዳደር አካል የተሰጠው እና የባለይዞታነት መብት ያገኘ መሆኑ በሥር ፍ/ቤቶች የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው። ይህ በመሆኑ የአሁን አመልካች በዚህ መሰረት ያገኘውን የባለይዞታነት መብት የሕግ አግባብ ተከትሎ ስልጣን ባለው አካል ከሚወስነው ወሳኔ ውጭ ይህን የባለይዞታነት መብቱን ሊያጣ የሚችልበት ሁኔታ ሊኖር አይችልም። የአሁን አመልካች ይህን ይዞታ ለታለመለት ዓላማ ያላዋለ እንደሆነ የሚመለከተው የአስተዳደር አካል በሕግ አግባብ በሚወስደው እርምጃ ይህን የባለይዞታነት መብቱን ከሚያጣ በስተቀር ማንም ግለሰብ ይህን ይዞታ ከሕግ ውጭ ይዞብት ንብረት ስላፈራ አመልካች መብቱን የሚያጣበት አግባብ የለም። የአሁን ተጠሪዎች በዚህ ይዞታ ላይ ሁለት ሰርቪስ ቤቶችን መስራታቸው በሥር ፍ/ቤቶች የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው። ነገር ግን የአሁን ተጠሪዎች በዚህ ይዞታ ላይ ሰርቪስ ቤቶች ይስሩ እንጂ በይዞታው ላይ የባለይዞታነት መብት በሚመለከተው የመንግስት አስተዳደር አካል ማግኘታቸውን በሥር ፍ/ቤቶች ያረጋገጡት ነገር የለም። በመሆኑም የአሁን ተጠሪዎች ይህን የከተማ መሬት የባለይዞታነት መብት የሕጉን አግባብ ተከትለው ባላገኙበት ሁኔታ በዚህ ይዞታ ላይ ቤት በመሥራታቸው ብቻ የባለይዞታነት መብት የሚያጎናጽፋቸው ነገር የለም። ከላይ የተመለከቱትን የከተማ መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ እና ደንብ ሲታይ በሕግ አግባብ ባልተገኙ ይዞታ ንብረት ማፍራት የባለይዞታነት መብት የሚያጎናጽፍ መሆኑን የሚያመለክተው ነገር የለም።

ከዚህ አንጻር በ1952 ዓ.ም በኃይለ ስላሴ መንግስት የታወጀውን የፍትሐብሔር ሕግ አሁን ያለው የመሬት ነክ ንብረት ተፈጻሚነት አለው ወይ? የሚለው ነጥብ መታየት ያለበት ጉዳይ ነው። ይህ

ሕግ የታወጀበት ወቅት መሬት እንደግል ሀብት የሚታይ እና በግል መያዝ እና እንደግል ሀብት እንደሚቆጠር የሚያመለክት ነው። በመሆኑም በዚህ ሕግ የተደነገጉት ድንጋጌዎች ሲታዩ መሬት በግል ሀብትነት የሚያዝ መሆኑን በሚያመለክት መልኩ «ባለመሬቱ» በማለት ይደነግጋል። በዚህ ረገድ የፍ/ብ/ሕ/ቁ.1178፣ 1179 እና 1180 ማየት ይቻላል። የእነዚህ ድንጋጌዎች ተፈጻሚነት ሲታይ መሬት በግለሰብ እንደግል ሀብት መያዝ በሚችልበት ሥርዓት ወስጥ እንደሆነ ግልጽ ነው። ይህ ከሆነ ደግሞ የኢ.ፌ.ዴ.ሪ ሕገ መንግስት እና ሕገ መንግስቱን ተከትሎ ከወጡት ዝርዝር ሕጎች አንጻር ሲታይ እነዚህ የፍትሐ ብሔር ድንጋጌዎች የከተማ መሬት ነክ ንብረትን በተመለከተ ተፈጻሚነት የላቸውም። ሆኖም ግን በአሁኑ ወቅት የከተማ መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ለመቆጣጠር የወጡት ሕጎች አንድ ሰዉ ሕጋዊ ባለይዞታ መብት ሳይኖረው ሕጋዊ ባለይዞታዉ ሳይቃወም በሌላ ሰዉ ይዞታ ላይ ቤት ወይም ንብረት ያሳረፈ ወይም ያፈራ እንደሆነ ይህ ጉዳይ በምን አግባብ ይታያል? የሚለው ነጥብ መታየት ያለበት ጉዳይ ነው።

በዚህ ረገድ የኢ.ፌ.ዴ.ሪ ሕገ መንግስትን ተከትለው የከተማ መሬት ነክ ንብረትን ለማስተዳደር የወጡት ሕጎች የሚሉት ነገር ባለመኖሩ በግለሰቦች መካከል የተፈጠረውን አለመግባባት ለመፍታት የፍትሐ ብሔር ሕግ እንደአግባብነቱ ተፈጻሚነት ሊኖረው ይገባል የሚባል ከሆነ የግራ ቀኙን መብት ፍትሐዊና ሚዛናዊ በሆነ መንገድ በሚያስጠብቅ ሁኔታ ተፈጻሚ መደረግ አለበት እንጂ የአንዱን ወገን ተጠቃሚነት ብቻ በሚያረጋግጥ መንገድ ተፈጻሚ መደረግ የለበትም። ይህ ማለት የባለይዞታውን መብት ብቻ ወይም በይዞታው ላይ ንብረት ያፈራውን ወገን መብት ብቻ ባስጠበቀ መልኩ ተፈጻሚ መሆን የለበትም። የሁለቱንም ወገኖች መብት ፍትሐዊና ሚዛናዊ በሆነ መንገድ ባስጠበቀ ሁኔታ ተፈጻሚ ማድረግ ተገቢ ነው። በዚህ መሰረት የአሁን አመልካች በይዞታው ላይ ተጠሪዎች የሰርቪስ ቤቶችን ሲሰሩ ባለመቃወሙ የፍ/ብ/ሕ/ቁ.1179 /1/ ተፈጻሚ ሊሆን ይገባል የሚባል ከሆነ፣ የአንቀጽ ሌሎች ንዑስ አንቀጾችም ተፈጻሚነት ሊኖራቸው ይገባቸዋል። የድንጋጌው ንዑስ አንቀጽ 1 እንደሚደነግገው «ባለመሬቱ ሳይቃወም በሌላ ሰዉ መሬት ሕንጻ የሠራ ሰዉ የዚሁ ሕንጻ ባለሀብት ነው» የሚል ነው። አሁን ለተያዘው ጉዳይ ይህን ድንጋጌ ብቻ ተፈጻሚ አድርጎ መተወ፣ የተጠሪዎችን የንብረት መብት ብቻ ባስጠበቀ መንገድ ተፈጻሚ መደረጉን እንጂ የአመልካችን የባለይዞታነት መብት ከግምት ያስገባ ሆኖ አይታይም። ይህን ድንጋጌ ፍትሐዊ በሆነ ሁኔታ ተፈጻሚ ማድረግ ካስፈለገ ለንብረት መብት ብቻ ሳይሆን ለባለይዞታ መብትም ተገቢው ክብደት ሊሰጠው ይገባል። ይህ ደግሞ ለረጋገጥ የሚችለው የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1179 ሥር የተመለከቱትን ንዑስ አንቀጾች በአጠቃላይ ተፈጻሚ በማድረግ ነው። ይህ ማለት የፍትሐብሔር ሕግ አንቀጽ 1179 እና 1180 እንደሚደነግገው ባለይዞታው በሕጉ በተዘረጋው ሥርዓት ሕንጻውን ለገነባው ሰዉ ተገቢውን የካሳ ግምት በመክፈል ይዞታውን የማስለቀቅ መብቱ ሊጠበቅለት ይገባል።

አሁን ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስ የአሁን አመልካች በዚህ ድንጋጌ በተዘረጋው ሥርዓት መሰረት ለአመልካቾች ተገቢውን የንብረት ካሳ ግምት በመክፈል ይዘታውን የማስለቀቅ መብቱ ሊጠበቅለት ይገባል ነበር። ሲጠቃለል የሥር ፍ/ቤቶችም የአሁን አመልካች ለክርክር ምክንያት በሆነው ይዘታው ላይ ተጠሪዎች የሰሩት ቤቶች ግምት ምን ያህል እንደሆነ በባለሙያ አስገምተው አመልካች ተገቢውን ካሳ ክፍሎ ይዘታውን እንዲያስለቅቅ ማድረግ ሲገባቸው የተጠሪዎችን መብት ብቻ በሚያስጠብቅ መልክ የፍ/ብ/ሕ/ቁ.1179 /1/ ተርጉመው ተፈጻሚ በማድረግ የሰጡት ወሳኔዎች መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት በመሆኑ ተሸሯል። እንዲሁም የሥር የወረዳው ፍ/ቤት ጉዳዩን ድጋሚ በማየት በባለሙያ ቤቱን በማስገመት አመልካች ይህን ግምት ለተጠሪዎች እንዲከፍል በማድረግ ይዘታው ለአመልካች እንዲለቀቅ ተገቢ ነው ያለውን ወሳኔ እንዲሰጥ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.343 /1/ መሰረት ሊመለስለት ይገባ ነበር በማለት ወስነናል። መዝገቡ ተዘግቷል።

የማይነበብ የሁለት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ብ/ይ

ወርሰ