የኢትዮጵያ ፌዴራዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

3ኛ ሰበር ሰሚ ችሎት

የሰ/መ/ቁ.246230
መጋቢት 25 ቀን 2018ዓ.ም

ዳኞች፡-1. ቴዎድሮስ ምህረት

2. ብርሀኑ አመነው

3. ሺመክት አሰፋ

4. ገበየሁ ፈለቀ

5. በእውቀት በላይ

6. ማርታ ተካ

7. አየለ ማሞ

አመልካቾች፡- 1ኛ ወ/ሮ ሹሬ ጮራ

2ኛ ወ/ሮ እጥፍወርቅ በላቸ

ተጠሪዎች፡- 1ኛ/ የኦዳ በሊና የመኖሪያ ቤት ግንባታ ማህበር

2ኛ/ የቦኩ ክ/ከተማ መሬት አጠቃቀም እና አስተዳደር ጽ/ቤት

3ኛ/ የአዳማ ከተማ የቦኩ ሸነን ቀበሌ መሬት አጠቃቀም እና አስተዳደር ጽ/ቤት

መዝገቡ ተመርምሮ ከዚህ የሚከተለዉ የፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍርድ

1. መዝገቡ ለሰበር ችሎት ሊቀርብ የቻለዉ የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ 421763 ላይ በቀን 17/08/2015 ዓ/ም የሰጠው ፍርድ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሞበታል በሚል በሰበር እንዲታረም አመልካቾች በጠበቃቸዉ በኩል በቀን 25/08/2015 ዓ/ም ባቀረቡት አቤቱታ መነሻ ነዉ፡፡

CamScanner

የኢትዮጵያ ፌዴራዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

3ኛ ሰበር ሰሚ ችሎት

የሰ/መ/ቁ.246230
መጋቢት 25 ቀን 2018ዓ.ም

2. ጉዳዩ የይዞታ ክርክር የሚመለከት ነዉ።ክርክሩ በተጀመረበት አዳማ ከተማ ወረዳ ፍርድ ቤት ከሳሽ የነበረዉ የአሁኑ 1ኛ ተጠሪ ሲሆን 2ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች በቅደም ተከተል 1ኛ እና 2ኛ ተከሳሽ ሲሆኑ የአሁኖቹ አመልካቾች ደግሞ 3ኛ እና 4ኛ ተከሳሽ በመሆን ተከራክረዋል።የክሱ ይዘት ባጭሩ ሲታይ በማህበር ተደራጅተን ለመኖሪያ ቤት ግንባታ ለ29 ሰዎች 5220 ካ.ሜ በአዳማ ከተማ ቦኩ ሽነን ቀበሌ ዉስጥ ካርታ ተሰቶን የግንባታ ፍቃድ አዉጥተን ለእያንዳንዱ ግለሰብ ለግንባታ 180 ካ.ሜ ተሰቶ እያለ 1ኛ ተከሳሽ በሳይት ቁጥር 27 አዋሳኙ የተጠቀሰዉን የማህበሩ አባል ለሆኑት ማሪያም ሐሰን ለማስተላለፍ በሂደት ላይ እያለን ለ4ኛ ተከሳሽ የባለቤትነት ማስረጃ የምስክር ወረቀት ሰጥቶ እንድትወስድ አድርጓል፤ በሳይት ቁጥር 26 ላይ ደግሞ የባለቤትነት ማስረጃ የምስክር ወረቀት ለ3ኛ ተከሳሽ 105 ካ.ሜ ሰጥቶ አጥር ሰርተዉ ይዛዋል።ስለዚህ የተያዘዉ የማህበሩ ቦታ እንዲለቀቅላቸዉ እና 3ኛ እና 4ኛ ተከሳሾች የምስክር ወረቀት እንድሰረዝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል።1ኛ እና 2ኛ ተከሳሾች በሰጡት መልስ ቦታዉ ከመሬት ባንክ ወጥቶ ለ3ኛ እና 4ኛ ተከሳሾች የተሰጣቸዉ እንጅ የከሳሽ ማህበር ቦታ አይደለም በማለት ክሱ ዉድቅ እንዲደረግ ተከራክረዋል።

3. 3ኛ ተከሳሽ በበኩላቸዉ ይህን ቦታ ከቦኩ ሽነን ቀበሌ የመሬት አጠቃቀም እና አስተዳደር ዴስክ ላይ ተቀብዬ የግንባታ ፍቃድ ወስጄ ዉሃ አስገብቸ አጥር እና አንድ ክፍል ሰርቪስ ቤት ሰርቼ ግንባታዉን ስሰራ ሳይቃወሙኝ መኖር ከጀመርኩ በኃላ ሊጠይቁኝ አይችሉም፤ካርታዉ ይሰረዝ የሚሉ ከሆነ በህጋዊ መንገድ የሰጠኝ ስልጣን ያለዉ መሬት የሚያስተዳድር አካል ነዉ፤ይህ መሬት የመንግስት እና የህዝብ በመሆኑ ለማስተዳደር ስልጣን ያለዉ 2ኛ ተከሳሽ ነዉ፤ከሳሽ ያቀረበዉ ማስረጃ አሳሳች በመሆኑ የቀረበ ክስ ዉድቅ እንዲሆን ሲሉ 4ኛ ተከሳሽ ደግሞ ከሳሽ ያቀረቡት ካርታ የኪራይ መሬት ሳይት ፕላን ባዶ

CamScanner

ቦታ ላይ በእጅ ሞልተዉ ያቀረቡ መሆኑን፤መሬት ከሚያስተዳድር አካል ያልተሰጣቸዉ በመሆኑ እንዲጣራልን፣የመሬቱ አቅጣጫ አያመለክቱም፣ከሳሽ በሌላ ሳይት ፕላን 45 አባላት በማህበሩ ስም ወስዶ በድጋሚ ለመዉሰድ ያቀረበ መሆኑን፣ በቦታዉ የመኖሪያ ቤት ሰርቼ አጥር አጥሬ ዉስጥ እየኖርኩ ያለዉንና ግንባታዉን ስሰራ ሳይቃወሙኝ በህጋዊ መንገድ የወሰድኩት እንጅ የከሳሽ መሬት ስላልሆነ ክሱ ዉድቅ እንድሆን በማለት መከራከራቸዉን መዝገቡ ያሣያል፡፡

4. ፍርድ ቤቱም የግራቀችን ክርክር እና ማስረጃ መርምሮ ለ3ኛ እና 4ኛ ተከሳሾች ካርታ የሰጡት 1ኛ እና 2ኛ ተከሳሾች መሆነቻዉን ፤ለከሳሽ ማህበር ካርታ የሰጠዉ የአዳማ ከተማ መሬት ጽ/ቤት መሆኑን እና በካርታ ላይ ካርታ መስጠት ህገ ወጥ በመሆኑ ከሳሾች 3ኛ እና 4ኛ ተከሳሽ ግንባታ መገንባታቸዉ የባለቤትነት መብት የሚያጎናጽፍ ስላልሆነ ለከሳሽ እንዲለቁ፤የተገነባዉ ግንባታ ግምት ከሳሽ እንዲተካላቸዉ በማለት ወስኗል፡፡አመልካቾች በዚህ ዉሳኔ ላይ ይግባኝ ለአዳማ ልዩ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት አቅርቦ ፍርድ ቤቱም የግቀችን ክርክር ሰምቶ አመልካቾች ግንባታ አጠናቀዉ በዉስጥ እየኖሩ በመሆኑ መሬቱ በእጄ ነዉ የሚል አካል ሳይቃወም የሰሩት ቤት ላይ በፍትሓብሄር ህግ አንቀጽ 1179 እና በሰበር ሰሚ ችሎት ትርጉም መሰረት መቃወም የማይችሉ መሆኑ ማህበሩ ቦታዉ ላይ መብት የለዉም በማለት የስር ፍርድ ቤት የሰጠዉን ዉሳኔ ሽሯል፡፡ 1ኛ ተጠሪ ይግባኙን ለኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ያቀረበ ሲሆን የከፍተኛ ፍርድ ቤት ዉሳኔ አግባቡ ነዉ በማለት አጽንቷል፡፡በመጨረሻ ለኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት አቤቱታ አቅርቦ ሰበር ችሎቱ የግራቀችን ክርክር መርምሮ የአሁኑ አመልካቾች ቤት ሳይገነቡ ማህበሩ በሊቀመንበሩ በኩል ተቃዉመዉ የነበሩ መሆኑን እና ቦታዉ ቀድሞ የተሰጠዉ ለማህበሩ መሆኑን አረጋግጦ የይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤቶችን ወሳኔ በመሻር የአዳማ ከተማ ወረዳ ፍርድ ቤት ዉሳኔ አጽንተዋል፡፡ለዚህ ሰበር አቤቱታ የቀረበዉ በዚህ ዉሳኔ ላይ ነዉ፡፡

CamScanner

5. አመልካቾች አቤቱታ ይዞት ባጭሩ አዳማ ከተማ ቦኩ ሸነን ቀበሌ የመሬት አስተዳደር ካርታ ተሰጥቶን ግንባታ ገንብተን ቤት ሰርተን ቤተሰብ አፍርተን እየኖርን ያለንበትን ግንባታ ስንገነባ አልተቃወመም እንጂ ቢቃወምም በእኛ ላይ ተፈፀሚነት የሌለዉ መሆኑ፣በባዶ መሬት ላይ መብት አለን ከሚሉት በላይ ይዞታዉን በእጁ አድርጎ ንብረት ያፈራበት ሰዉ የተሻለ መብት ያለዉ ስለመሆኑ፣የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ግን ማስረጃ የመመዘን ስልጣን ሳይኖረዉ አመልካቾች ተጠሪ እየተቃወመ ነዉ የሰሩት ማለቱ ማስረጃ የመመዘን ስልጣኑ ዉጪ በመዉጣት ፍርድ የሰጠ መሆኑ፣ተጠሪ የራሱ ይዞታ መሆኑ አላረጋገጠም፣ቦታዉ ከመሬት ባንክ ወጪ ሆኖ የተሰጠን ሲሆን ካርታ እና የግንባታ ፍቃድም የተሰጠን ስለሆነ የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት አለበት ተብሎ እንዲሻር እና የአዳማ ልዩ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት እና የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ምስራቅ ችሎት የሰጡት ውሳኔ እንዲያጸና በማለት አመልክተዋል፡፡

6. ይህ ፍርድ ቤት መዝገቡን መርምሮ የአሁኑ አመልካቾች ለክርክር መነሻ የሆነ ይዞታ ላይ በሚመለከተዉ አካል የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ተሰጥቷል የግንባታ ፈቃድ ወስደዉ የሰሩትን ቤት በተመለከተ የአሁን 1ኛ ተጠሪ እየተቃወ የሰሩ ነዉ ተብሎ ይዞታዉን ለቀዉ ለአሁን 1ኛ ተጠሪ እንዲያስረክቡ እና በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1179 ድንጋጌ አመልካቾች በይዞታዉ ላይ ለገነቡት ግንባታ ግምቱን 1ኛ ተጠሪ እንዲተካላቸዉ በማለት የስር ፍርድ ቤት የሰጠዉ ዉሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት መሆን አለመሆኑ ከኢፌዴሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40(1)(2)(3) እና የሰበር ሰሚ ችሎት በሰ.መ.ቁጥር 14554፣22719 (የታተሙ) እና ሌሎች መዛግብት ላይ የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1195 ድንጋጌን በተመለከተ ከሰጠዉ የህግ ትርጉም

CamScanner

አንጻር ለመመርመር ሲባል ያስቀርባል ተብሎ ግራ ቀኙ መልስ እና የመልስ እንድለዋወጡ ተደርጓል፡፡

7. 1ኛ ተጠሪ ሐምሌ 25 ቀን 2016 ዓ/ም ጽሁፍ መልስ የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ሰበር መ/ቁ. 22719 ካርታ የማምከን ስልጣን የአስተዳደር አካል መሆኑ፣ካርታ መምከኑ የሰነድ ማስረጃ ሳይቀርብ ክስ ማቅረብ መብት የለዉም የሚለዉ የፌዴሬሽን ምክር ቤት በመ/ቁጥር 790/2005 እና መ/ቁጥር 20/08 ኢ-ሕገ መንግስታዊ ነዉ በማለት የሻረዉ መሆኑን፣የፍ/ብ/ህግ አንቀጽ 1196 ጋር በተያያዘ የሰበር መ.ቁጥር 22719 እና ሰበር መ/ቁ 14554 ዉሳኔ በተቃራን በሰ/መ/ቁጥር 42501፣75414፣64014፣157601 እና 167340 ላይ ዉሳኔ የተሰጠ መሆኑን እና ያስቀርባል በሚል የተያዙ ጭብጦች ተገቢ አለመሆኑን፣ቦታዉን ማህበሩ በሊዝ ስርዓት ወስዶ ይዞታ ስር ያለዉን ከመሬት ባንክ ዉስጥ አዉጥተዉ ተሰጠኝ ያሉት ተገቢነት የሌለዉ መሆኑ፣ይዞታዉን 2ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች ለአመልካች መስጠት የማይችሉ እና በምን ሁኔታ እንደተሰጠ አይታወቅም፣አመልካቾች የኦሮሚያ የከተማ መሬት ልማት ማኔጅመንት ኤጀንስ ማቋቋሚያ አዋጅ፣የከተማ ቦታን በሊዝ ለማስተዳደር የወጣ ደንብ የሚጣረስ በህገ ወጥ መንገድ የወሰዱት ይዞታ ግንባታ ፈጽመናል በሚል ብቻ ህጋዊ የማይሆኑ መሆኑን፣ይዞታዉ በቅድሚያ የይዞታ ምዝገባ አዋጅ ቁጥር 818/2008 አንቀጽ 43 እና በፍ/ብ/ህ/ቁጥር 1641 መሰረት 1ኛ ተጠሪ ቅድሚያ መብት ያለዉ መሆኑ፣ለአመልካቾች የተሰጠ ካርታ በወንጀል የሚያስጠይቅ ሁኔታ የተሰጣቸዉ መሆኑ፣ህገ መንግስት ለዜጎች በጥረታቸዉና በካፒታላቸዉ ያፈሩት ንብረት እዉቅናና ጥበቃ የሚያደርግ ሲሆን በህገ ወጥ መንገድ የሰራ ሰዉም ባለመብት የሚያደርግ እንዳልሆነ፣ሕገ መንግስት አንቀጽ 40(3) መሬት የመንግስትና የህዝብ የጋራ ንብረት ማለቱ በዘፈቀደ የያዘዉን መሬት አልምቶ ባለቤት ይሆናል ማለት እንዳልሆነ፣የፌዴሬሽን ምክር

CamScanner

ቤት በሰጠ ትርጉም ለአመልካቾች መሬት የተሰጠ ህጋዊ አካሄድ የሌለዉ ባለመብት የማይሆኑ መሆኑ፣አመልካቾች ይዞታዉ ላይ ያለምንም ተቃዉሞ የሰረን ነዉ በማለት ስከራከሩ ቆይተዉ አሁን በስር ፍርድ ቤት ያልተነሳዉን የፍ/ብ/ህ/ቁጥር 1179 ተቀባይነት የለዉም ማለታቸዉ እና የሰ/መ/ቁ.186946 ለዚህ ጉዳይ ተፈፃሚነት የሌለዉ መሆኑ፣ ግንባታ ሲጀምሩ የማህበሩ ስራ አስኪያጅ መቃወሙ የተረጋገጠ በመሆኑ የማስረጃ ምዘና ሳይሆን የህግ ስህተት መሆኑ የክልሉ ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ዉሳኔ እንዲጸና በማለት ተከራክረዋል፡፡

8. በአመልካቾች በቀን 29/11/2016 ዓ/ም ባቀረቡት የመልስ መልስ በይዞታ ላይ ንብረት ያፈራነው በህግ ስልጣን በተሰጠው የመሬት አስተዳደር ካርታ የተሰጠን መሆኑ፣የሰበር መ.ቁጥር 22719 14554 የሰበር መዝገብ ቁጥር 42501፣75414፣64014፣157601 እና 167340ን በመጥቀስ ውጤት አልባ ተደርገዋል ያሉት 7(ሰባት) ባላነሱ ዳኞች ስለመለወጡ የተሰጠ ፍርድ የሌለ መሆኑ ሰበር መዝገብ ቁጥር 186946 የተሰጠው ውሳኔ በአንድ ቦታ ላይ ሁለት የተለያዩ ሰዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ቢኖራቸው አንደኛው ቤት ቢሰራ ሌላኛው በይዞታዬ ላይ እየተቃወምኩኝ ቤት ሰራ ያፍርስልኝ በማለት መጠየቅ የማይችል መሆኑን የሚገልጽ ዉሳኔ መሆኑ፣1ኛ ተጠሪ ቤቱን ሰርተን እስክንጨርስ አልተቃወመም ቢቃወምም በራሳችን ይዞታ ላይ የገነባን መሆኑን በአማራጭ በማንሳት ተከራክረናል፤ይህ አዲስ ክርክር አይደለም በማለት አቤቱታቸዉን በማጠናከር ተከራክረዋል፡፡

9. ችሎቱ ክርክራቸዉን ከመረመረ በኋላ ተከራካሪ ወገኖች ለክርከራቸው መሰረት ያደረጉት በሰ.መ/ቁ.186946 የተሰጠው ውሳኔ በአዋጅ ቁጥር 818/2006 አንቀጽ 43(3) እና ሐምሌ 30 ቀን 2017 በሰበር መ/ቁ. 242314 ከተሰጠው ውሳኔ አንጻር አስቀድሞ የተሰጠ ባለይዞታ እያለ ካርታ ተደርቦ በመሰጠቱ ብቻ እንዲሁም ባለይዞታው እየተቃወመ ተሽቀዳድሞ ንብረት

በማስፈሩ ብቻ ባለመብት ይሆናል የመባሉን አግባብነት ሰባት ዳኞች በተሰየሙበት ችሎት እንዲታይ ተመርቶ ይህ ችሎት ተሰይሞ ጉዳዩ እንደሚከተለው መርምሮዋል።

10. በዚህ መዝገብ ያለውን ክርክር እልባት ለመስጠት በሰ/መ/ቁ. 186946 ጸንቶ ያለው ውሳኔ መሰረት ያደረጋቸዉ አስገዳጅ ውሳኔዎች ከቀየረው በሰባት ዳኞች በተሰየሙበት ችሎት በሰ/መ/ቁ. 242314 የተሰጠው ውሳኔ አንጻር እና በዚህ መዝገብ የተነሳው ጭብጥ በተመለከተ ድንጋጌ ካተተው ከአዋጅ ቁጥር 818/2006 አግባብ ተመርምሮዋል። በግራ ቀኙ ለሰበር ችሎቱ እንደቀረበው አመልካች በሰበር መዝገብ ቁጥር 186946 የተሰጠው ውሳኔ በአንድ ቦታ ላይ ሁለት የተለያዩ ሰዎች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ቢኖራቸው አንደኛው ቤት ቢሰራ ሌላኛው ወገን በይዞታዬ ላይ እየተቃወምኩኝ ቤት ስለሰራ ያፍርስልኝ በማለት መጠየቅ የማይችል መሆኑን የሚገልጽ ዉሳኔ በመሆኑ ተፈጻሚ መደረግ አለበት በማለት ሲከራከሩ ተጠሪ ደግሞ በዚህ መዝገብ የተሰጠው ውሳኔ አግባብነት የለውም የሚል ክርክር አቅርበዋል።

11. በሰ/መ/ቁ 186946 ከነበረው ክርክር ለመረዳት እንደሚቻለው የፍርድ ቤቱ ማጠቃለያ ከሌላ ሰው ይዞታ ላይ ተቆርሶ በክፍሉ አስተዳደር የይዞታ ማረጋገጫ የተሰጠው ሰው ግንባታውን አፍርሶ ይዞታውን ሊያስረክብ አይገባም የሚል ነው። ፍርድ ቤቱ የሕገ መንግስቱ አንቀጽ 40(3) የሚያውቀው የይዞታ መብትን ብቻ ነው፣ በተገቢው የመንግስት አካል በተረጋገጠ ይዞታ ላይ የፍ/ሕ/ቁ. 1178 እና 1179 ተፈጻሚ አይሆኑም፣ እንዲሁም የሰ/መ/ቁ. 105125 መሰረት አንድ ሰው ሕጋዊ ባለይዞታው ሳይቃወም በሌላ ሰው ይዞታ ላይ ቤት ወይም ንብረት ያፈራ እንደሆነ የዚሁ ቤት/ ንብረት/ ባለመብት እንደሚሆን ከዚህ በፊት በሰ/መ/ቁ 30101 እና 36638 የተሰጡ ውሳኔዎች ላይ በመመስረት የሰጠውን ውሳኔ ነው።

12. በመሬት ይዞታ ላይ ያለን መብት በተመለከተ እንዲሁም የፍትሐብሔር ሕጉ አንቀጽ 1178 እና 1179 ተገቢነትን እንዲሁም ከዚህ ጋር በተያያዘ የተሰጡ አስገዳጅ ውሳኔዎችን

CamScanner

በተመለከተ ለተነሱት ነጥቦች በሰ/መ/ቁ. 242314 የተሰጠው ውሳኔ በቂ ማብራሪያ ተሰጥቷል፡፡ስለዚህ ለዚህ ጉዳይም ተፈጻሚ ነው፡፡ ውሳኔው አንድ ሰው በሌላ ሰው ይዞታ ላይ ግንባታ ቢያካሂድ ምን ውጤት ይኖረዋል የሚለውን ጥያቄ የመለሰ ሲሆን በውሳኔው መሰረት "በሌላ ሰው የመሬት ይዞታ ላይ ግንባታ ያካሄደ ሰው በሕንጻው ላይ ሊኖረው የሚችለው መብት በፍ/ህ/ቁ. 1178 እና 1179 በተመለከተው አግባብ የሚታይ ሲሆን ሕንጻ በመገንባቱ ብቻ በመሬቱ ላይ መብት አያገኝም፡፡" ስለዚህም በአንድ የመሬት ይዞታ ላይ አስቀድሞ ግንባታ ማካሄድ ብቻ በመሬቱ ላይ መብት እንደማያስገኝ የተረጋገጠ በመሆኑ በዚህ ረገድ የሰ/መ/ቁ. 186946 የያዘው ማጠቃለያ ከሕጉ ይዘትም ሆነ ገገር የሆነው አስገዳጅ ውሳኔ ከያዘው ትርጉም የሚጣጣም አይደለም፡፡

13. የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍርድ ቤት የፍ/ህ/ቁ. 1178ን መሰረት በማድረግ የስር ፍርድ ቤቶች ተቃውሞውን እስከመጨረሻው አልሄደበትም በማለት በሕጉ ውስጥ ያልተቀመጠ ደረጃ በመጠቀም መወሰናቸው አግባብ አይደለም የሚል ማጠቃለያ ላይ መድረሱን ከመዝገቡ መመልከት የሚቻል ሲሆን የሰ/መ/ቁ. 186946 ደግሞ የይዞታ ማረጋገጫ ካለ መቃወም አለመቃም አግባብ ስላልሆነ የፍ/ህ/ቁ. 1178 እና 1179 አግባብነት የላቸውም የሚል መደምደሚያ ይዞዋል፡፡ ሆኖም በዚህ መዝገብ የተነሳው ጉዳይ ለየት የሚያደርገው ገንቢው የይዞታ ማረጋገጫ ያለው በመሆኑ በሌላ ሰው ይዞታ መብት ሳይኖር የተገነባ ሳይሆን ስልጣን ባለው አካል የይዞታ ማረጋገጫ ተሰጥቶ የተገነባ በመሆኑ ነው፡፡ ተከራካሪ ወገኖች ከሚመለከተው የመንግስት አካል (በሰጪው አካል ስልጣን ላይ የተነሳ ክርክር መኖሩ እንደተጠበቀ ሆኖ) ለአመልካቾችም ሆነ ለ1ኛ ተጠሪ የይዞታ ማረጋገጫ የተሰጣቸው በመሆኑ ውሳኔ የሚሻው ነጥብ በዚህ ሁኔታ ቅድሚያ ያለው መብት የትኛው ነው የሚለው ነው፡፡

CamScanner

14. በሰ/መ/ቁ. 186946 ጸንቶ ያለው አስገዳጅ ውሳኔ ለተያዘው ጭብጥ ላይ ተፈጻሚ ሲደረግ የሚደረስበት ማጠቃለያ አንድ ሰው በሕጋዊ መንገድ ከመንግስት በተመራው የከተማ ይዞታ ላይ በሌላ ሰው ካርታ ተደርቦ ቢሰጥና በኋላ ካርታ የተሰጠው ሰው በቁራሽ መሬቱ ላይ ቤትና ንብረት ካፈራ በባዶ መሬት ላይ መብት አለኝ ከሚለውና መጀመሪያ ካርታ ከወሰደው ይልቅ ንብረት አፍርቶ ያለው ቅድሚያ ሊሰጠው ወይም ባለመብት ሊሆን ይገባል የሚል ነው፡፡ በዚህ መዝገብም ሆነ ጸንቶ ባለው አስገዳጅ ውሳኔ በቁራሽ መሬት ላይ መብት ያላቸው ለዚህ ይዞታ ማረጋገጫ የተሰጣቸው ሁለት ተከራካሪ ወገኖች አሉ፡፡ ከላይ በተጠቀሰው አስገዳጅ ውሳኔ መሰረት ቅድሚያ የሚኖረው ማን እንደሆነ ለመወሰን በመሬቱ ላይ ግንባታውን ያካሄደው ማነው የሚለው ይወስነዋል፡፡ነገር ግን ይህ ሁኔታ ሊከሰት እንደሚችል የተረዳው ሕግ አውጭው በአገሪቱ ባሉ ከተሞች ሁሉ ተፈጻሚ እንዲሆን ባወጣው የከተማ መሬት ይዞታ ምዝገባ በአዋጅ ቁጥር 818/2006 አንቀጽ 43 መፍትሔ ሰጥቶዋል፡፡ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ አንድ በግልጽ እንደተደነገገው ሁለት ሰዎች በአንድ ባለይዞታ ሊመዘገብ የሚገባን መብት አግኝተው እንደሆነ በመሬት ይዞታ መብት መዝገብ ውስጥ በመጀመሪያ መብቱን ያስመዘገበ ሰው ቅድሚያ ይሰጠዋል፡፡ ስለዚህ የቀዳሚነት ውሳኔው የሚመሰረተው በምዝገባ ወይም ቀድሞ በተገኘው መብት ላይ ነው፡፡

15. የሕገ መንግስቱ አንቀጽ 79(3) መሰረት ዳኞች ከሕግ በስተቀር በሌላ ሁኔታ እንደማይመሩ ተደንግጎዋል፡፡በሕግ አውጪው የወጡ ሕጎች ግልጽ እስከሆኑ ድረስ በቀጥታ ተግባራዊ መደረግ አለባቸው፡፡ የተጠቀሰው ሕግ በየትኛውም ደረጃ ፍርድ ቤት ያልተጠቀሰና ተግባራዊ ያልተደረገ ሲሆን ሕጉ ግልጽ ስለሆነ ውሳኔው ይህን መሰረት አድርጎ መሰጠት ነበረበት፡፡ ሕጉ ይህ ሁኔታ ሊከሰት መቻሉን ብቻ ሳይሆን ተከስቶ ሲገኝ መብት ጠያቂዎች ስለሚኖራወቸውም መፍትሔ አስቀምጦዋል፡፡ ፍትሐብሄር ሕግ ቁጥር. 1198 በሕግ አግባብ ባልተሰጠ የይዞታ ማረጋገጫ ምክንያት የሚደርስ ጉዳት ኃላፊነቱ የመንግስት

መሆኑ ተደንግጓል።በተመሳሳይ አዋጅ ቁጥር 818/2006 አንቀጽ 40 የመዝጋቢውን ተጠያቂነት በመደንገግ ለዚህ ዓላማ የዋስትና ፈንድ እንደሚቋቋም ተመልክቶዋል። በመሆኑም በመሬት ላይ መብት የሚገኝበት አግባብ በሕግ የሚበየን እንጂ ቀድሞ በመገንባት ወይም ህጋዊ ባልሆነ መንገድ ተደራቢ የይዞታ ማረጋገጫ በማውጣት ስላልሆነ ሕግ አውጭው አቋሙን ግልጽ ባደረገበት ሁኔታ ከዚህ የሚቃረን ውሳኔ መወሰን የሚቻልበት መንገድ ተገቢነት የለዉም።ሲጠቃለል ሕግ አውጭው ቅድሚያ መብት በምዝገባ ቅደም ተከተል የሚወሰን ነው ባለበት ሁኔታ በሰ/መ/ቁ. 186946 የተሰጠው አስገዳጅ ትርጉም ጸንቶ ሊቀጥል የሚችልበት ህጋዊ ሁኔታ ስለሌለ ተከታዩ ዉሳኔ ተሰጥቷል ።

<u>ውሳኔ</u>

1. በፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ186946 በሚያዝያ 26/2013 ዓ.ም የተሰጠው አስገዳጅ ትርጉም እና መሰል መዝገቦች ላይ የተያዘዉ ተመሳሳይ አቋም ተለውጦ በዚህ ውሳኔ የተተካ በመሆኑ አስገዳጅ ውሳኔ መሆናቸው ቀሪ ሆኗል።
2. በአንድ ባለይዞታ ሊመዘገብ የሚገባን የከተማ ይዞታ ከአንድ በላይ የሆነ የይዞታ ማረጋገጫ ወይም ካርታ ለተለያዩ ሰዎች ተደርቦ ተሰጥቶ ሲገኝ ለቦታው ባለመብትነት ቅድሚያ የሚሰጠው መጀመሪያ ያስመዘገበው ሰው ነው በሚል ተተርጉመዋል።
3. በዚህ መዝገብ ያለው ክርክር እልባት እንዲያገኝ ጉዳዩ በመደበኛው ሰበር ሰሚ ችሎት እንዲታይ ተመልሶዋል።

ቀጠሮ ለመጋቢት 30 ቀን 2018 ዓ.ም።

CamScanner