

በተለያዩ ጋዜጦች ላይ በሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ላይ የተሰጡትን አሉታዊ አስተያየቶች በሚከተሉት ሁለት ነጥቦች ዙሪያ ማጠቃለል ይቻላል።

«የንብረት ባለቤትነት የሚሰጣ፣ ሀብት የማፍራት እና በሽያጭ የሚስተላለፍ መብት የሚነካ»

«የአገር ባለቤትነት ስሜትነት የሚሸረሸር እና ፍትህ በትክክለኛ ሁኔታ የማግኘት መብትን የሚባረር»

እኔም የድርጅቱ እንቅስቃሴ በቤት ገበያ ላይ የሚያጠነጥን በመሆኑ እና ይህን አዋጅ መረዳት ካለው የገበያ ጠቀሜታ አንፃር የአዋጁ ይዘት ለእነዚህ ሁለት ቅሬታዎች የሚሆን መሠረት እንደሌለው ለማስረዳት እወዳለሁ።

«የንብረት ባለቤትነት የሚያሳጣ፣ ሀብት የማፍራት እና በሽያጭ የሚስተላለፍ መብት የሚነካ»

ሀ. የንብረት ባለቤትነት የሚያሳጣ

ይህ አባባል የሚመነጨው ከባለርስትነት ወደ ሊዝ በመቀየሩ ከሆነ የተቀመጡት አማራጮች በመጀመሪያ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት የመረጃ ማዕከል እና አሰራር እስከሚጠናቀቅ ምንም

ዓይነት ሽያጭ ወደ ሊዝ ይገባል፣ የሊዝ ውሉም የሚፈፀመው አሁን ባለው የመነሻ ዋጋ ነው ይላል። በአማካይ ለአንድ 500 ካሬ ሜትር ቦታ አሁን ባለው የአዲስ አበባ መነሻ ዋጋ ቅድሚያ ክፍያው ብር 4ምሳ ሺህ አካባቢ ቢሆን ነው። የትም ሰፈር ቢሆን ከ1,000,000 የማያንስ ዋጋ ያለው ቤት ላይ የ50,000 ብር የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ ከፍሎ የሊዝ መብትን ለ99 ዓመት ማግኘት «የንብረት ባለቤትነት የሚያሳጣ» ሊባል አይችልም።

ለ. ሀብት የማፍራት መብት የሚነካ

ሀብት ማፍራት ከድካም ወይም ከግብይት ከሚገኝ ገቢ ላይ የዛሬን አእምሮ ከመግዛት ወጪ ላይ ቆጥቦ ማስቀመጥ ማለት ነው። በዚህ አዋጅ መሠረት የባይ መሬት ገበያን ለመከላከል የተቀመጠው

አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 2 የሊዝ መብትን ከግንባታ በፊት «. . . ከውርስ በስተቀር ማስተላለፍ የሚችለው አግባብ ባለው አካል ቁጥጥር የሚደረግበት ግልፅ የሽያጭ ሥርዓት በመከተል ይሆናል» ይላል ። ይህ የግል ሀብትን የማፍራት እና የመሸጥ መብትን አይነካም ።

ይልቁንስ የወል ሀብት የሆነውን መሬት የሕግ ክፍተትን እና የስልጣን ተገንን በመጠቀም እንዳይነጠቅ ያደርጋል ። ይህ አንቀጽ ማንኛውንም በይዘታው ላይ የአካባቢውን ደንብ ተከትሎ የተገነባ ንብረት የመጠቀምም ሆነ የመሸጥ መብት በየትኛውም መልኩ አይነካም ። መሬት የግል ሀብት ነው ወይስ የወል ሀብት ነው ወይስ የወል ሀብት የሚለውን ጥያቄ በህገ መንግስታችን 20ኛ ዓመት ላይ ህጋዊነቱን ማንሳትም አያስፈልግም ። መሬት በህግ የወል መብት ነው። (ርዕዮተ ዓለማዊ ካልሆነ በስተቀር)

ሐ. ሀብት በሽያጭ የማስተላለፍ መብት የሚነካ

የሊዝ ውል ዋናው መሠረት ይዘታን የመጠቀም መብት ከማልማት ግዴታ ጋር የተቆራኘ መሆኑ ነው ። ዓላማውም ልማት እንጂ ገንዘብ በሊዝ ኪራይ መሰብሰብ አይመስለኝም። የሊዝ መብትን ከግንባታ በፊት «... ከውርስ በተቀር ማስተላለፍ የሚቻለው አግባብ ባለው አካል ቁጥጥር የሚደረግበት ግልፅ የሽያጭ ሥርዓትን በመከተል» ስለሆነ።

1. ቀሪ መብት እና ግዴታው ለሦስተኛው ወገን እንዳለ ይተላለፋል

2. ግንባታው በከፊል ካልተጠናቀቀ በመሬቱ ከተገኘው ትርፍ ላይ 95% መስተዳደሩ ይወስዳል።

ይህ በጣም ትልቅ የመሬት ሽያጭ ታክስ (capital gains tax) እንደማለት ስለሚሆን የመሬት ዋጋ በአጠቃላይ በከተሞቻችን ይወርድና እና ሀብት ወደ ልማት ይፈላል ። ይህም በተቻለ መጠን አዲሱ ባለመብት የልማት ግዴታውን እንዲወጣ ነባሩም ባለቤት አልምቶ ለመሸጥ እንዲተጋ ያደርጋል ። (በከፊል ማጠናቀቅ ማለት ለቪላ «የመሰረቱን፣ የኮሎኖችና ለጣሪያ ውቅር የሚፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ » ፤ ለፎቅ «የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ 50% የሚሆኑትን የሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ ነው)

ስለዚህ የንብረት ባቤትነቱን የሊዝ ባለይዘታው አላጣም። ነገር ግን ለመሬቱ እና ከንብረት የሚገኘውን ጥቅም ሙሉ በሙሉ ለራሱ ለማድረግ የሚችለው ቦታውን ሲያለማው ነው ተብሎ ተደንግጓል። የመሬት ሽያጭ ሂደት ከባለርስት ወደ ሊዝ፣ ወይም ግንባታን በከፊል ካጠናቀቀ ባለሊዝ ወደ ሌላ ሲተላለፍ ይህ የሽያጭ ስርዓት ተፈጻሚ አይሆንም ። ከዚህ አዋጅ በፊት መሬት የሚሸጥ ሰው ገንዘቡን ተቀብሎ ሳይጨርስ ነው ምትክ መሬት ሊዝ ያሰበበት ዋጋ እየናረ በኪራይ ገንዘብን እየበተነ የነበረው፤ አሁን ግን ገበያው መስክ አይቀርም ። የሸጠም ምትኩን በተመጣጣኝ ዋጋ አያጣም እላለሁ። ያለምም የሚገነባውም ትርፍ ያገኛል። ምክንያቱም አልምቶ የሚሸጥ የሊዝ ግዴታውን ተወጣ ማለት ነው። ይህም በከፊል ግንባታውን ያጠናቀቀ ስለሚሆን አዋጁ ከትርፍ ምንም አይቀንስበትም። ከሁሉም በላይ አንድ

ባለርስት መሬቱን እና ንብረቱን ለሌላ ሲሸጥ ከዚህ በፊት የሊዝ ውል ባለመኖሩ የማልማት ግዴታም የለበትም። (ንብረቱን በመልሶ ማልማት ውስጥ ካልተካተተ በስተቀር) ስለሆነም ባለርስት ሲሸጥ ገዥው ወደ ሊዝ ይገባል እንጂ ከሸያጩ ላይ መንግስት 95% አይወስድም ። የመንግስት ባለስልጣናትም «አዋጁን ነባር ባለይዞታን አይነካም» ሲሉ ይህን ማብራራታቸው ነበር ። ብዙ ሰው ግን አልተረዳውም። ከዚህ በታች ያሁት ሦስት ምሳሌዎች እንደሚያስረዱት ገበያው ከምሳሌ ቁጥር አንዱ ወደ ምሳሌ ሦስት ቁጥር እንዲሸጋገር የሚያበረታታ ህግ መሆኑ ይታያል።

በቁጥር ምሳሌ

1. ሳያለማ የርስት ቦታ ላይ የሰፈረ ንብረት የሚሸጥ ምሳሌ፡-

500 ካሬ ሜትር ቦታ

የሊዝ መነሻ ዋጋው 500 ለካሬ

የሚሸጥበት ዋጋ ብር 2,000,000

የንብረት ዋጋው ብር 200,000

የሊዝ ዋጋው ብር 250,000

በጠቅላላው = (የንብረት ዋጋው + የሊዝ ዋጋው) ብር 450,000

ከመሬቱ የተገኘው ትርፍ፣ 2,000,000-450,000 =1,550,000

መንግስት ከገዥ ላይ የሊዝ ዋጋ የሚወስደው ብር 250,000

ለሻጭ 1,750,00
 ለመንግስት 250,000
 ገዥ የሚከፍለው ድምር 2,000,000
 (ቅድሚያ ክፍያ 20% ከሆነ ይህ ብቻ 50,000 ይሆናል)

2. ሳያለማ የሊዝ ቦታ ላይ የሰፈረ ንብረት የሚሸጥ ምሳሌ፡-

500 ካሬ ሜትር ቦታ

የሊዝ መነሻ ዋጋው 500 ለካሬ

የሚሸጥበት ዋጋው ብር 2,000,000

የንብረት ዋጋው ብር 200,000

የሊዝ ዋጋው ብር 250,000

በጠቅላላው = (የንብረት ዋጋው + የሊዝ ዋጋው) ብር 450,000

ከመሬቱ የተገኘው ትርፍ፣ 2,000,000 -450,000 = 1,550,000

መንግስት የሚወስደው ብር 95 = 1,472,500

ለሻጭ 2,000,000-1,475.500 = 527,500
 ለመንግስት (2,000-450,000) *95%=1,472,500
 ገዥ የሚከፍለው ድምር 2.000,000

3. አልምቶ (በከፊል አጠናቅቆ) የሚሸጥ

500 ካሬ ሜትር ቦታ

የሊዝ መነሻ ዋጋው 500 ለካሬ

የሚሸጥበት ዋጋ ብር 2,800,000

የንብረት ዋጋው ብር 1,000,000

የሊዝ ዋጋው ብር 250,000

በጠቅላላው = (የንብረት ዋጋው +የሊዝ ዋጋው) ብር 1,250,000

ከመሬቱ የተገኘው ትርፍ፣ 2,800,000-1,250,000 = 1,550,000

የሻጭ ድርሻ = 1,550,000

የመንግስት ድርሻ = 250,000

ለሻጭ 2,550,000
 ለመንግስት 250,000
 ገዥ የሚከፍለው ድምር 2,800,000

«የአገር ባለቤትነት ስሜትን የሚሸረሸር እና ፍትህ በትክክለኛ ሁኔታ የማግኘት መብትን የሚሳረር» የሀገር ባለቤትነት ስሜት የሚሸረሸሩ ሁለት መሠረታዊ ጉዳዮች አሉ። የሰብአዊ መብት እና የወል መብቶች መጣስ። መኖሪያ ቤት ከግል መብት ጋር የሚገናኝ ሲሆን አዋጁ ይህን መብት በምንም መልኩ አይደፍርም ። እንዲያውም በሚሊዮን ብር የሚያወጣን ቤት አጥር በማያሰራ ብር ተካሰ እየተባለ እንዲሁም በአጭር ቀናት ማስጠንቀቂያ ቤት ልቀቁ እያሉ የማፈናቀልን ጉዳይ የሚያቆም እና በዚህ ላይ የሥነ ሥርዓት የሕግ እና የዳኝነት መብትን ያስቀመጠ ነው። የአዋጁ ክፍል 4 አንቀጽ 26 የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የመልቀቂያ ጊዜውን (ከ90 ቀናት ያላነሰ)፣ ካሳ እና ምትክ ቦታን እንዲያሳውቅ ይደነግጋል። በተነሹ፣ በአስነሹ አስተዳደር እና በይግባኝ ጉባኤ መካከል የሚደረገው የአቤቱታ ምልልስ 75 የሥራ ቀናት ወይም 3 ወራት ከሁለት ሳምንት ይፈጃል። ይህም ሁሉን ምልልሶች በተመደበላቸው ጊዜ ከተፈፀሙ ነው። ከዚህ በኋላ ባለንብረቱ ሁለት አማራጮች አሉት ፣ በካሳ እና በመሬት ይዞታው ላይ የተሰጠው የጉባኤው ውሳኔ ተቀብሎ መነሳት ወይም ይዞታውን ለመስተዳደሩ አስረክቦ በካሳው ላይ ለፍርድ ቤት ይግባኝ ማለት።

በመሬት ጉዳይ ላይ አስተዳደራዊ ውሳኔው የመጨረሻ ለመሆኑ ምክንያቱ አስተዳደራዊ ፍትህ አለመጣሱ ከተረጋገጠ የወል መብት በሆነው መሬት ላይ መንግስት እና ግለሰብ ፍርድ ቤት ሊከራከሩ ስለማይገባ ነው። በንብረቱ ግን እስከ ይግባኝ ለመከራከር መብቱ ነው። ይዞታውን ካስረከበ በኋላ ነው ወደ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት መቅረብ የሚችለው የሚለው (አንቀጽ 28/5) ተነሿውን ባለ ንብረትን ጫን ያለ ይመስላል። አማራጩ ደግሞ ካለው የፍርድ ቤቶች ጭንቅንቅ አንጻር ማንም ተነሿ አይኖርም እንደማለት ይሆናል። እኔ እንደተረዳሁት ቦታውን ያስረከበው ሰው ካሳውን ተቀብሎ ለተጨማሪ ነው ወደ ፍርድ ቤት የሚሄደው።

ለንብረተሰቡ በዚህ አዋጅ ላይ ያለው ግንዛቤ እንዲሰፋ፣ ህግ አርቃቂዎቹም የህብረተሰቡን አስተያየት አንጥረው ተገቢውን ማሻሻያ እንዲያደርጉ ደንቦችም ተፈጻሚ የሚሆኑበትን ተቀባይነት ለመፍጠር የሁሉም ወገን አስተያየት ይጠቅመናል። እኔም የተረዳሁበትን መንገድ ሌሎች እንዲመለከቱት ከታደልኩም ለማረም ከተሳሳትኩም ለመታረም፣ የበኩሌን አቅርቤአለሁ።