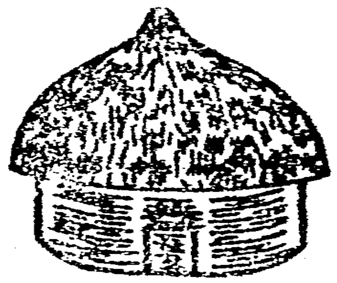
የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት
(የገመአሥ)



በደቡብ ብ/ብ/ህ/ክልላዊ መንግስት
የገጠር መሬት መረጃ ወቅታዊ ለማድረግ የተዘጋጀ ማንዋል

ግንቦት/2008 ዓ.ም

የገጠር መሬት መረጃ ወቅታዊ ለማድረግ የተዘጋጀ ማንዋል

መግቢያ

የመሬት ጉዳይ የኢኮኖሚያዊ፣ የማህበራዊ፣ የፖለተካዊና የባህላዊ ስርዓቶች መስተጋብር የሚጠይቅ እንደመሆኑ መጠን ውስብስብ መሆኑ ይታወቃል፡፡ Habitat አጀንዳ አንቀጽ 75 እንደተመለከተው "በህግ የተደገፈ መሬት ማግኘት ለሁሉም በቂ የመኖሪያ ስፍራ ለማግኘትና ዘላቂ ለሰው ልጆች አሠፋፈር ቅድመ ሁኔታና በከተማና በገጠር ቦታዎች ላይ ተፅዕኖ አለው"፡፡ በሁሉም እርከኖች ትክክለኛ የሆነ የገጠርና የከተማ መሬት ፖሊሲዎችንና የአተገባበር መመሪያዎችን ለመቅረጽ አለመቻል ድህነትን ከሚያባብሱ ቀዳሚ ምክንያቶች ዋነኛው ነው" [UN-Habitat, 2003]፡፡ መሬት የማግኘት መብት ለመጠለያ ግንባታ፣ ለምግብ ምርትና ለሌሎች ኢኮኖሚያዊ እንቅስቃሴዎች ዋናው መሰረት ነው፡፡

የመሬት ይዞታ መብትን በማረጋገጥ ዋስትና መስጠት የኢኮኖሚ ዕድገትና ማህበራዊ አሳታፊነት ጋር ከፍተኛ ትስስር ስላለው ድህነትን ለመቀነስ አስፈላጊ ጉዳይ ነው፡፡ ሰዎችን የመኖሪያ አካባቢያቸውን እንዲያሻሽሉ፣በመሬት ላይ ይበልጥ መዋዕለ ንዋይ እንዲያፈሱ፣ ለተለያየ ሕዝባዊ ተቋማት ግልጋሎት እንዲያገኙ ለብድር ተጠቃሚ እንዲሆኑ በማድረግና ጥሩ የአካባቢ ጥበቃና አያያዝ ከማጐልበት አኳያ አስተዎጽኦ ያደርጋል፡፡

በተለያየ ቦታ የሚገኙ የማህበረሰብ ክፍሎችን አኗኗር እንደመለየቱ መጠን የመሬት ስሪት በተለያዩ አካባቢዎች የተለያየ መልክ ይኖረዋል፡፡ በየትኛውም መንገድ ቢሆን በመሬት መብት አያያዝ የመሬት ስሪትንና፣ መሬት ለማግኘት መሬት አጠቃቀምን ልማትን ለማስተዳደር የመሬት ፖሊሲ ያስፈልጋል፡፡ ለመሬት ፖሊሲ አፈፃፀም የመሬት ህጎች፣ ደንብና የአሰራር ዘዴዎችን ማውጣትና ውጤታማ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት መገንባት ያስፈልጋል፡፡

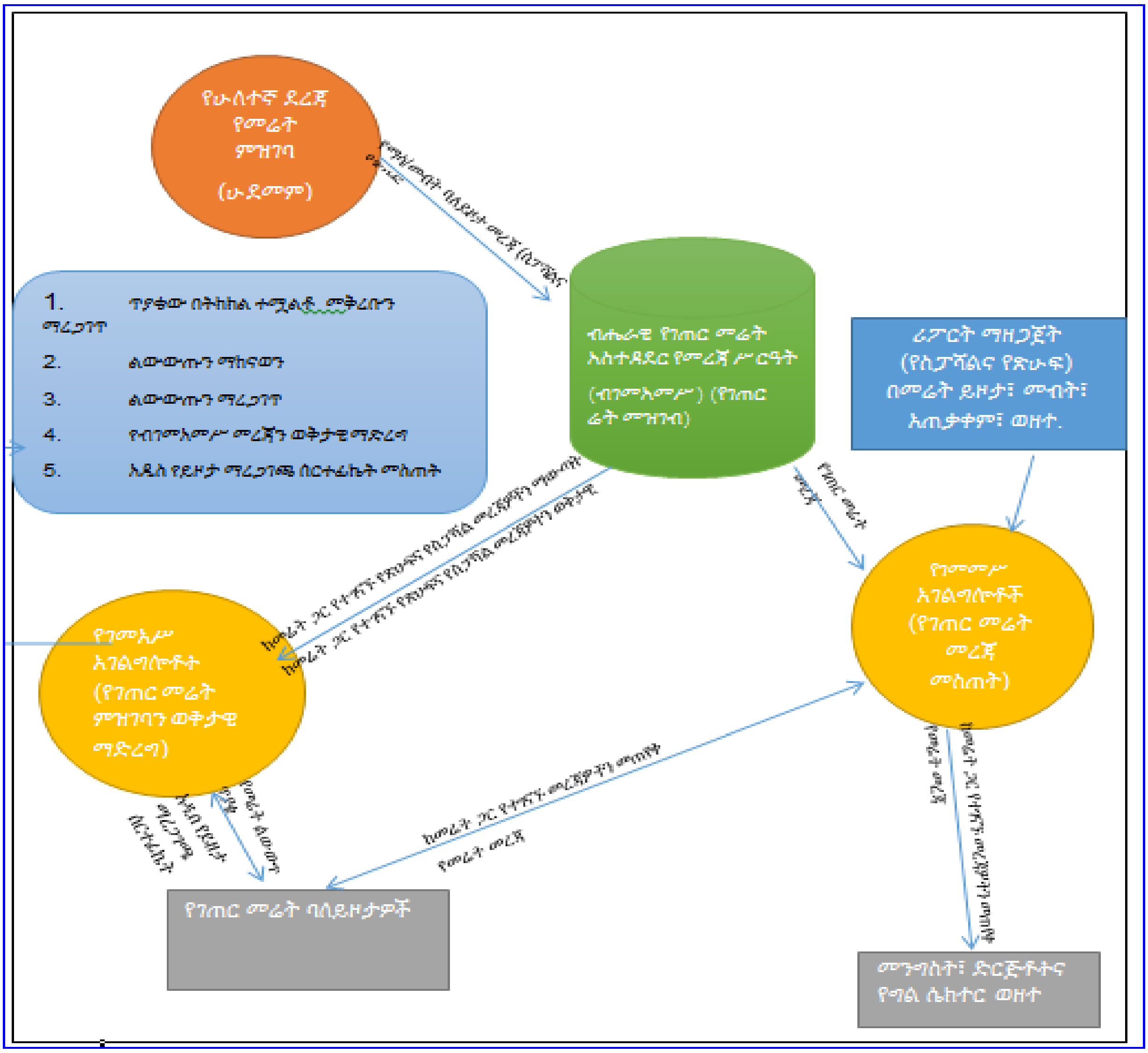
የመሬት አስተዳደር ማለት የመሬት አያያዝ ፖሊሲ በተግባር ሲውል በመሬት ላይ የሚቋቋምን መብት የዋጋ፣ የመሬት አጠቃቀምንና ከመሬት ጋር ተያያዥነት ስላላቸው የተፈጥሮ ሀብቶች መረጃን የመመዝገብና የማሰራጨት ሂደት ነው፡፡ ሂደቱም የመሬትን የተለያዩ ባህሪና ጠባይ በማወቅ የባለቤትነት መብትን ማረጋገጥን፣ ዝርዝር መረጃ መሰብሰብ፣ ማደራጀትና ማሰራጨትን ያጠቃልላል፡፡

ማንኛውም በመሬት የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት መስጠት ላይ የሚደረግ መዋዕለ ንዋይን የማፍሰስ ተግባር ውጤታማ እንዲሆን ከተፈለገ በትክክለኛ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት መታገዝ ይኖርበታል፡፡ የመሬት ምዝገባ የማደስና ወቅታዊ የማድረግ ሥርዓት ከሌለ የመሬት ምዝገባ መረጃዎች በአጭር ጊዜ ውስጥ ጥቅም አልባ እንደሚሆን መታወቅ አለበት፡፡ የመሬት ሰርተፊኬት አሰጣጥ ሥራ ከተጠናቀቀ በኃላ ወይንም ሰርተፊኬት የመስጠት ሥራ በሚካሄድበት ወቅት በተለያዩ ደረጃ ከሚገኙ አደረጃጀቶች የመሬት አስተዳደርን በአግባቡ ማደራጀትና ማጠናከር የመሬት የይዞታ መብት የማስተላለፍ ሥራን በተሳለጠ መንገድ ለማስተናገድ ወሳኝነትና ከፍተኛ ሚና አለው፡፡

ይህን ታሳቢ በማድረግ የገጠር መሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ ማንዋል የተዘጋጀ ሲሆን ማንዋሉም በገጠር መሬት ላይ የሚከናወን የመሬት አስተዳደር ሥርዓት ግንባታን ብቻ የሚመለከቱ ጉዳዮችን የያዘ ነው፡፡ በመሆኑም ማንዋሉ የገጠር መሬት መረጃ ወቅታዊ ማድረጊያ ሥርዓት (ገመመወማሥ) ተብሎ ተሰይሟል፡፡ማንዋሉ በዋናነት ትኩረት የሚያደርግባቸዉ ጉዳዮች:-

- በመሬት ምዝገባ አያያዝ (Maintain tenure) ሂደት በማተኮር (በመደዳና በአንድ ወጥ የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት አሰጣጥ ሂደት የተደራጁ መረጃዎች) የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍን በመመዝገብ፤ የመሬት መረጃ ወቅታዊ እንዲሆን ለማድረግ፤
- በተጨማሪም የተሰበሰቡትን የመሬት መረጃዎችን በመጠበቅ ለተለያዩ የሀገሪቱ ልማት ዘርፎች ተደራሽ ለማድረግ፣

የገጠር መሬት መረጃ ወቅታዊ ማድረጊያ ሥርዓት (ገመመወማሥ) በሀገር አቀፍ ደረጃ የሚደራጀው በኮምፒውተር በመታገዝ በሀገራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር የመረጃ ሥርዓት (የሀገመአመሥ) ነው፡፡ የሀገመአመሥ እራሱን ችሎ የሚሰራ ስራ ቢሆንም ከገመአሥ ጋር የሚናበብ ይሆናል፡፡ "ብገመአመሥ" ሁሉን አቀፍ Software system ሲሆን፤ በስፋትና በአንድ ወጥ የሚካሄደውን የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርትፊኬትና አልፎ አልፎ የሚካሄዱ ምዝገባዎችንና (i.e. Sporadic Registration) እና የመሬት መረጃዎችን ለተለያዩ ጥቅም ለማሰራጨት የሚያስችል ሥርዓት ነው፡፡ ሥርዓቱ እርስ በእርሳቸው የሚናበቡ የስፓሻል (Spatial) እና የጽሁፍ መረጃዎችን የያዘና የክልሎችን ልዩ ፍላጎቶች ለማካተት የሚያስችላቸው እድል እንዲኖራቸው ተደርጎ ይዘጋጃል፡፡ሆኖም ግን በተለያዩ ክልሎች መካከልና ክልሎች ከፌደራል መንግስት ጋር የመረጃ ልውውጦቹን እንዲያደርጉ ለማስቻል፤ ሁሉም ክልሎች የጋራ የመረጃ ሞዴሉን (Date model) የአሰራር መለኪያዎች (Set of Standards) መከተልና መተግበር ይኖርበታል፡፡ይህ በክልል ደረጃ የተዘጋጀ ማንዋልም ሀገርዓቀፋዊ የጋራ የመረጃ ሞዴሉን (Date model) የአሰራር መለኪያዎች (Set of Standards)ተከትሎ የተዘጋጀ ነዉ፡፡



ምስል 1: የገጠር መሬት መረጃ ወቅታዊ ማድረጊያ ሥርዓት (ገመመወማሥ) **ጥቅል ሞዴል**

ገመመወማሥ ማንዋል ልዩና በማንኛውም ጊዜ ወቅታዊ የሆነና የተለያዩ የመሬት ማስተላለፍ ሂደቶችን (የአሰራሮች ቅደም ተከተሎች፣ መረጃ፣ ፈጻሚዎች) በተደራጀና ሂደቱን በግልፅ የሚያሳይ ማገናዘቢያ ሠነድ ነው፡፡ ገመመወማሥ ማንዋል አደረጃጀትና ይዘት ከሀገር አቀፉ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥረዓት ጋር እንዲናበብ ሆኖ ተዘጋጅቷል፡፡ በተጨማሪም ባለይዞታው የሚያቀርባቸውን የመሬት ይዞታን የማስተላለፍ ጥያቄዎች ማስተናገድ የሚያስችሉ ወጥነት ያላቸው ቅፆች በማንዋሉ ውስጥ እንዲካተቱ ተደርጓል፡፡ የተካተቱት ቅፆች ቅርጽ አንድ ዓይነት ቢሆንም ይዘታቸው ግን እንደሚቀርበው ጥያቄ የተለያየ እንዲሆን ተደርጓል፡፡

ይህ የገጠር መሬት መረጃ ወቅታዊ ማድረጊያ ሥርዓት ማንዋል መሠረት ያደረገው፡-

- የፌደራልና የክልሉን የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም እና ሌሎች ተያያዥነት ያላቸዉ ህጎችንና ደንቦችን መሠረት በማድረግ
- በክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ተቋምንና እንደ ELTAP/ELAP እና REILA በመሳሰሉ ፕሮጀክቶች ድጋፍ የተሰሩ የቀደሙ ሥራዎችን
- ELAP የመሬት ልውውጥ ማንዋል የተመለከተው ማሳን መሰረት ያደረገው የይዞታ ምዝገባና የቢሮ መረጃ አያያዝ (2010)

በሌላ መልኩ ገመመወማሥ ማንዋል አደረጃጀት በክልሉ ውስጥ በመስክ ጉብኝት ወቅት የታየውን በሁሉም ደረጃ የሚሰሩ የባለሙያዎች አሰራር በማገናዘብና በቀላሉ ለመጠቀም በሚያስችል መልኩ ተዘጋጅቷል፡፡

ይህ ማንዋል የያዘው የገመመወማሥ አሰራርን እንጂ ወደፊት በተግባር ላይ የሚውለውን ሀገራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር የመረጃ ሥርዓትን (ሀገመአመሥ) አሰራርን አይደለም፡፡ የሀገመአመሥ ማንዋል ወደ ፊት የሚዘጋጅ ሆኖ በኮምፒውተር በታገዘ የመሬት አስተዳደር ላይ ያተኮረ ይሆናል፡፡ ከዚህ በተጨማሪ የገመአሥ ማንዋል በሌላ ማንዋል የተዘጋጀውን የሁለተኛ ደረጃ የመሬት ሰርተፊኬት አሰራር ሂደት አያካትትም፡፡ ሆኖም ግን በእነዚህ ማኑዋሎች መሐከል የአሰራር አንድነት ለማምጣት በእያንዳንዱ ማንዋል፣ በእነዚህ በሶስቱ ሥርዓት ያላቸው ዝምድና ተገልፆዋል፡፡

<u>ማስገንዘቢያ</u>

1. የገመመወማሥ ማንዋል በክልሉ የመሬት አስተዳደር የአደረጃጀት እርከኖች ላይ ማለትም በዞኖች እና በወረዳዎች ጥቅም ላይ እንዲውል ይደረጋል፡፡ ይህም የማንዋሉን አጠቃቀም ውጤታማ እንዲሆን ያደርገዋል፡፡ ከዚህ በተጨማሪ ማኑዋሉን በማገናዘቢያነትና የመሬት አስተዳደር ሰራተኞችን ለማሰልጠን ጥቅም ላይ ሊውል ይችላል፡፡ የገመመወማሥ ማኑዋል የተዘጋጀው የመሬት ባለይዞታዎችንና የእንግሊዝኛ ቋንቋን መረዳት ለሚቸገሩ ተጠቃሚዎች በሙሉ የተለያዩ የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፊያ አይነቶችን አሰራሮችና በማስተላለፍ ወቅት ማቅረብ የሚገባቸው ሠነዶች በተሻለ ደረጃ እንዲረዱ ለማድረግ ስለሆነ በክልሉ የስራ ቋንቋ (በአማርኛ) ተተርጉሞ ጥቅም ላይ እንዲውል ይደረጋል፡፡
2. የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት በተለያዩ ተፅእኖ አድራሽ ምክንያቶች እንደሁኔታዉ ሊለዋወጥ ስለሚችልና ማንዋሉም ወቅቱን ጠብቆ ስለሚሻሻል ህይወት እንዳለው ሠነድ ይቆጠራል፡፡

የአጽህሮት ቃል ማውጫ

AFDB	የአፍሪካ ልማት ባንክ
AILAA	የግብርና ኢንቨስትመንት መሬት አስተዳደር ኤጀንሲ
AU	የአፍሪካ ህብረት
ECA	የአፍሪካ የኢኮኖሚ ኮምሽን
DFID	የአለምዓቀፍ ልማት ዲፖርትመንት
FAO	የተባበሩት መንግሥታት የምግብና የእርሻ ድርጅት
ELAP	የኢትዮጵያ የመሬት አስተዳደር ማጠናከሪያ ኘሮግራም
ELTAP	የኢትዮጵያ የመሬት ስሪትና የመሬት አስተዳደር ማጠናከሪያ ኘሮግራም
FIG	አለምዓቀፋዊ የቀያሾች ፌደሬሽን
GIS	መልካአምድራዊ የመረጃ ስርዓት
GIZ	የጀርመን የልማት ትብብር
GLTN	አለምዓቀፋዊ የመሬት መረጃ መረብ
GOE	የኢትዮጵያ መንግሥት
ISO	አለምዓቀፍ ደረጃ መዳቢ ድርጅት
KLAC	የቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ
LADM	የመሬት አስተዳደር ስብስብ ሞዴል
LAND	መሬት አስተዳደር ለልማት
LAUD	የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ዳይሬክቶሬት
LIFT	የመሬት ኢንቨስትሜንት ለለውጥ ኘሮግራም
LIS	የመሬት የመረጃ ሥርዓት
MOA	የግብርና ሚኒስቴር
M4P	የገበያ ልማት ለድሃ አርሶ አደሮች
NGO	መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች
NRLAIS	ብሔራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር መረጃ ሥርዓት
REILA	የየተስተካከለ የመሬት አስተዳደር ፕሮጀክት
RLAS	የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት
SLLC	የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት
SLMP	የዘላቂ የመሬት አያያዝ ኘሮጀክት
SNNP	የደቡብ ብሄር ብሄረሰቦችና ህዝቦች
SRM	አመላካች የእስትራቴጂ እቅድ
UN- HABIITAT	የተባበሩት መንግሥታት የሰው ልጅ መኖሪያ አካባቢ ኘሮግራም
UPIN	ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር
USAID	የአሜሪካ የአለምዓቀፍ ልማት ኤጀንሲ
WB	የአለም ባንክ

የቃላት ትርጉም

Adjudication	ባለይዞታዎች በማሳቸው ላይ የሚያቀርቡት የባለቤትነት ወይም የይገባኛል ጥያቄ ለመጨረሻ ጊዜ ውሳኔ የሚሰጥበትና አስገዳጅ የሆነ የህግ ሂደት ነው፡፡
Systematic Adjudication	መደዳውና በአንድ ወጥ የይዞታን የማረጋገጥ ሂደት ማለት በመንግሥት ውሳኔ የሚጀመር ሆኖ በሀገር ደረጃ፣ በክልል ወይም በቀበሌ ደረጃ መደዳውንና ከአንድ ሂደት የይዞታ መብት ለማረጋገጥ የሚሰራበት ሂደት ነው፡፡
Sporadic Adjudication	አልፎ አልፎ ይዞታን የማረጋገጥ ሂደት ማለት በባለይዞታዎች አነሳሽነት የሚጀመር ሆኖ ጥያቄ የቀረበበትን ማሳ ተራ በተራ የማረጋገጥ አሠራር ሂደት ነው፡፡
Cadastre	መሰፈርቱ ትልቅ የሆነ ካርታን በመጠቀም የማሳዎችን ስፋትና የሚገኙበት ቦታ ለማሳየትና ተያያዥ የጽሑፍ መረጃዎችን ከልዩ የማሳ መለያ ቁጥር ጋር በማስተሳሰር የሚደራጅበት አሠራር ነው፡፡
Conveyancing System	በመሬት በጥቅል አገላለፅ መብትን ከአንድ ባለመብት ወደ ሌላው የሚተላለፍበት ወይም ግዴታዎች የሚጣሉበት የአሠራር ሂደት ነው፡፡
Deed Registration System	የመሬት ምዝገባ ዓይነት ሲሆን በመሬት ላይ የተደረጉ የይዞታ መብት ማስተላለፍን የሚያመላክት የሠነዶች ስብስብ ነው፡፡ ሠነዶቹ በመሬቱ ላይ የተደረገውን የይዞታ መብት ማስተላለፍ ለማረጋገጥ ያሳያሉ እንጂ የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ ያደረጉትን አካላት ባለቤትነት ማረጋገጫ አይደለም፡፡ በመሆኑም የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ ከመደረጉ በፊት ትክክለኛ የመሬት ባለቤቱን ለማወቅ ሠነዶቹን ትክክለኛነት ለማረጋገጥ ብዙ ወደኃላ ሄዶ መዝገቦችን መመርመር ይጠይቃል፡፡
Demarcation	በመስክ የማሳዎችን ድንበር የመለየትና የማካለል ሥራ ነው
Encumbrances	አንድ ባለይዞታ በሌላ ባለመብት ላይ የሚኖረው መብት ሲሆን ይህ መብት የመሬት ማስተላለፍን የሚገድብ ሊሆን ይችላል፡፡
Fixed Boundaries	በቅየሳ የተለዩ የድንበር ምልክቶች
General Boundaries	የተፈጥሮ ወይም ሰው ሰራሽ ምልክቶችን በመጠቀም ድንበርን መለየት
Geographic information System	በኮምፒውተር ፕሮግራም በመጠቀም በወረቀት ላይ የተሰራን ካርታ ወደ ዲጂታል የመቀየር፣ ስህተቶችን የማስተካከል፣ ትንተና የማድረግና ውጤቱንም ለተጠቃሚዎች በመልክዓ ምድራዊ መረጃ የማስቀመጥ አሠራር ነው፡፡
Land Administration	የመሬት እንክብካቤንና አያያዝ ፖሊሲ ለመተግበር በመሬት ላይ ስለተቋቋሙ መብቶች፣ የመሬት ሀብት ዋጋ፣ አጠቃቀምና የተዛማጅ ሀብቶች መረጃዎች መሰብሰብና የማሰራጨት ሂደት ነው፡፡
Land Governance	በመሬት አቅርቦት፤ በመሬት አጠቃቀም ላይ የውሳኔ አሰጣጥ፤ እነዚህ ውሳኔዎች የሚተገበሩበትና ግጭት በሚያጋጥም ጊዜ የሚፈታበት የአሠራር ሂደት ነው፡፡
Land information System	የኮምፒውተር አሰራርን በመጠቀም የመሬት መረጃ የማሰባሰብ፣ የማደራጀት፣ የማሰራጨትና የመጠቀም አሠራር ነው፡፡
Land Management	የኢኮኖሚያዊ፣ ማህበራዊ፣ አካባቢያዊና የህግ መርሆችን በመከተል የከተማና የገጠር ልማት በአግባቡ ለመያዝና ለመንከባከብ የሚጠቅም የዕቅድ ዝግጅት ሂደት ነው፡፡
Land Register	ማሳን መሠረት ያደረገ በኮምፒውተር የሚታገዝ የመረጃ ስርዓት ነው፡፡ እያንዳንዱ ማሳ ራሱን ችሎ በኤሌክትሮኒክስ ይመዘገባል፡፡ የተደራጀው መረጃ በወረቀት ለማተም በመዝገብ መልክ በወረዳና በቀበሌ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤቶች እንዲቀመጥ የሚደረግበት አሠራር ነው፡፡
Land Registrar	በመሬት የመጠቀም መብትን የመመዝገብ፤ የማስተላለፍና ሠርተፊኬት የመስጠት ሃላፊነትን ከተጠያቂነት ጋር የተሰጠው የመንግሥት ሰራተኛ ነው፡፡

Land Registration	በመሬት ላይ የተቋቋሙ መብቶችን የመመዝገብና መረጃዉንም የመያዝ፣ የመጠበቅና የመሬት ማስተላለፍን በመመዝገብ ወቅታዊ የማድረግ ሂደት ነው፡፡
Land Tenure	መሬት በግልና በቡድን የሚያዝበት ዘዴና ዓይነት ነው፡፡ በህዝቦችና በመሬት መካከል ያለው ቀጥተኛ ግንኙነት የሚንፀባረቅበትና በግለሰቦችና በቡድን መካከል በመሬት ላይ የሚኖረው ግንኙነት የሚገለጽበት አሠራር ነው፡፡
Land Transaction	በመሬት ባለይዞታዎች አነሳሽነት የሚከናወን የይዞታ መብት ማስተላለፍ ነው፡፡ የይዞታ መብት ማስተላለፍ በማሳው ላይ የተቋቋሙ መብቶችንና ግዴታዎችን ወይም በማሳው ላይ ምንም የመብት ለውጥ ሳይደረግ ስለግለሰቡና ስለማሳው የሚገልጽ መረጃዎችን ብቻ የማስተካከል አሠራር ነው፡፡
M4P	አነስተኛ ገቢ ያላቸዉ ባለይዞታዎች በገበያ ላይ እኩል ተወዳዳሪ ለመሆን እንዲችሉ የልማት ድጋፍ የሚደረግበት አሠራር ዘዴ ነው፡፡
National Rural Land Administration information System	ሀገር አቀፍ የገጠር መሬት አስተዳደር መረጃ የሚደራጅበትና በኮምፒውተር የተደገፈ የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ የሚያስተናግድበት አሠራር ነው፡፡
Object	በመሬት አስተዳዳር ውስጥ ወርድና ቁመት ያለው ለምሳሌ እንደ ማሳ ያለ ቁስ አካል ማለት ነው፡፡
Orthophoto (or ortho-rectified image)	ከአይሮፕላን ወይም ከሳተላይት የተገኘ ምስልና ካርታ ማለት ነው፡፡
Parcel	በአንድ ባለይዞታ(ዎች) ስር የሚገኝ የድንበር መቆራረጥ በሌለበት ሁኔታ የተያዘ ማሳ ማለት ሲሆን ባለቤትነቱ የግለሰብ፣ የቡድን፣ የወል ወይም የመንግስት ሊሆን ይችላል፡፡
Parcel MaP	የማሳውን ቅርጽና የሚገኝበትን ቦታ እንዲሁም ማሳው በሚገኝበት አካባቢ የሚገኙ አዋሳኞችን የሚያሳይ ካርታ ነው፡፡
Sporadic Land Registration	በባለይዞታዎች ፈቃድና ጥያቃ መሠረት የመሬት ማስተላለፍ ሠነድ ወይም የባለይዞታ መብት ለማረጋገጥ ማሳ እራሱን ችሎ ለብቻው የሚመዘገብበት አሠራር ነው፡፡
Subject	በመሬት አስተዳደር ተጠቃሚ የሚሆን ግለሰብ ወይም ቡድን ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው ድርጅት
Systematic Land Registration	በመሬት ላይ የተቋቋመ መብቶችን በሀገር አቀፍ በክልል ወይም በቀበሌ ደረጃ መደዳውንና በአንድ ወጥ የሚካሄድ የመሬት ምዝገባ አሠራር ነው፡፡ ይህ አሠራር በአብዛኛው በመንግስት አነሳሽነትና በአስገዳጅነት የሚሰራ ሥራ ነው፡፡
Title RegistrationSystem	በዚህ የምዝገባ ሥርዓት የሚመዘገበው የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፉ በህጋዊ መንገድ ሲጠናቀቅ የመጠቀም መብትን በተመለከተ ብቻ ይሆናል፡፡ በመሆኑም መብቱን በተመለከተ የባለመብቱ ስም በሙብቱ ላይ ድርሻ ያላቸው ማሳውንና የተለያዩ ገደቦች ይመዘገባሉ፡፡ በዚህ የምዝገባ ዓይነት የመሬት ባለቤትነት መብት ይቋቋማል/ይመሠረታል፡፡
Unique Parcel identifier Number	እያንዳንዱ ማሳ ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር እየተሰጠው ይመዘገባል፡፡ የመለያ ቁጥሩም ሁለት ፊደሎች ያሉት የክልል ኮድ፣ ሁለት አሃዝ ያሉት የዞን ኮድ በቁጥር፣ ሁለት አሃዝ ያሉት የወረዳ ኮድ በቁጥር፣ ሶስት አሃዝ ያሉት የቀበሌ ኮድ በቁጥር እና አምስት አሃዝ ያሉት የማሳ መለያ ቁጥር ይኖረዋል፡፡
Will (or will and Testament)	ባለይዞታው በህይወት እያለ ከዚህ አለም በሞት በሚለይበት ጊዜ የትኛው መብቱ ለማን እንዲተላለፍለት እንደሚፈልግ የሚገልጽበት ሠነድ ወይም ኑዛዜ ነው፡፡
Woreda Land Administration office	የወረዳ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ጽ/ቤት
Front office	የቀበሌ የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ጽ/ቤት/የቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ

Back Office	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት

ማውጫ

መግቢያ... 1

የአጽህሮት ቃል ማውጫ.. 4

የቃላት ትርጉም... 5

1. የደቡብ ብ/ብ/ህ/ክ/መንግስት የገጠር መሬት አስተዳደር 9

1.1 ታሪካዊ ዳራ 9

1.2 ተቋማዊ አደረጃጀት 10

1.2.1 የደቡብ ብ/ብ/ህ/ ክልል ህገ መንግስትና መሬት 10

1.2.2 በደቡብ ብ/ብ/ህ/ክልል መንግስት ከመሬት ጋር ግንኙነት ያላቸው ፖሊሲዎች 10

1.2.3 የክልሉ መሬት ህጎችና ደንቦች... 11

1.2.4 የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሥርዓት ግንባታ አመላካች እስትራተጂክ እቅድ 11

1.3 የገጠር መሬት አስተዳደር ተቋማት... 12

1.4 የመሬት አያያዝ፣ የመሬት አስተዳደርና ሥሪት 15

1.4.1 የገጠር መሬትን ስለማግኘት.. 16

1.4.2 የግል ይዞታ.. 16

1.4.3 የወል ይዞታ 17
1.4.4 የመንግስት ይዞታ 17
1.5 የመሬት ምዝገባና ካዳስተር 17
1.5.1 የመሬት ምዝገባ 17
1.5.2 ካዳስተር 17
1.5.3 የካዳስተራል ቅየሳና ካርታ ሥራ 18
1.5.4 የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት በኢትዮጵያ 18
1.6 የመሬት መረጃና የመሬት መረጃ ሥርዓት 19
1.6.1 የመሬት መረጃ 19
1.6.2 የመሬት መረጃ ሥርዓት 20
1.6.3 የብሔራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር የመረጃ ሥርዓት በኢትዮጵያ 21
2. ክልላዊ የገጠር መሬት የይዞታ መብት የማስተላለፍ አሠራር ቅደም ተከተል 22
2.1 መግቢያ 22
2.2 የመሬት መዝገብን ወቅታዊ ማድረግ 22
2.2.1 የመሬት መዝገብ 22
2.2.2 በመሬት የመጠቀም መብት በማስተላለፍ ወቅት የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ ማድረግ 22
2.2.3 የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በሚሰጥበት ወቅት በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍን ስለመመዝገብ 23
2.3 የገጠር መሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ዓይነቶች 24
2.3.1 የይዞታ መብትን ማስተላለፍ ያካተተ 24
2.3.2 በመጠቀም መብት ላይ ገደብ በሚጣሉ መብቶች 25
2.3.3 የማሳ ቅርፅ ለማስተካከል፣ ሌሎች እርምቶችና ሠርተፊኬት ሲቀየር የሚደረጉ ማስተካከያዎች 26
2.4 የገጠር መሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ መሠረታዊ መርሆዎች፤ 27
2.4.1 የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት 27
2.4.2 የመሬት መረጃ አስፈላጊነት .... - 1 -
2.5 የመሬት ልውውጥ ሂደት የወፍ በረር እይታ .... - 1 -
3. ስለ እያንዳንዱ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነቶች አሠራር ሂደት አጭር ማብራሪያ .... - 4 -
3.1 በገጠር መሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፊያ ዓይነቶች የአሠራር ቅደም ተከተል .... - 4 -
3.1.1 በውርስ የሚደረጉ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ አሠራር ቅደም ተከተል .... - 5 -
3.1.2 በፍቺ ምክንያት የሚደረግ የገጠር መሬት ማስተላለፍ የአሠራር ቅደም ተከተል .... - 13 -
3.1.3 በስጦታ የሚካሄድ የመሬት ማስተላለፍ ሂደት የአሠራር ቅደም ተከተል .... - 18 -
3.1.4 የይዞታ ልውውጥ ለማካሄድ የአሰራር ቅደም ተከተል .... - 22 -
3.1.5 የመሬት ይዞታ ለህዝብ ጥቅም በመንግሥት ሲወሰድ የሚደረግ ማስተላለፍ የአሰራር ቅደም ተከተል .... - 25 -
3.1.6 በመሬት ሽግሽግ ምክንያት የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ አሰራር ቅደም ተከተል .... - 30 -

3.1.7 በልዩ ሁኔታ ለሚስተናገዱ የመሬት ማስተላለፎች የአሠራር ቅደም ተከተል .... - 33 -
3.2 በሙብት ላይ ገደብ በሚጥሉ የማስተላለፍ ዓይነት የአሠራር ሂደት .... - 38 -
3.2.1 በሊዝ ወይም በኪራይ የማስተላለፍ አሠራር ቅደም ተከተል .... - 38 -
3.2.2 በገጠር መሬት ማስተላለፍ የመተላለፊያ ቦታ ምዝገባ አሠራር ቅደም ተከተል .... - 42 -
3.2.3 በገጠር መሬት ማስተላለፍ "ሌሎች የሙብት ገደቦች" ለተጣለባቸው መብቶች የአሠራር ሂደት .... - 48 -
3.3 የማሳን ቅርፅ ወይም ሌሎች በማስተካከል የሚመጡ ለውጦችን የመመዝገብ የአሰራር ሂደት .... - 51 -
3.3.1 ማሳው ኩታ ገጠም በመሆኑ ምክንያት የመጣውን ለውጥ ለመመዝገብ የሚደረግ የአሠራር ሂደት .... - 52 -
3.3.2 ድንበርን ለማስተካከል የአሰራር ቅደም ተከተል .... - 56 -
3.3.3 ቀላል ማስተካከያ ለሚያስፈልጋቸው ልውውጦች የአሰራር ቅደም ተከተል .... - 60 -
3.3.4 ሠርተፊኬቱን በሌላ የመቀየር የአሰራር ቅደም ተከተል .... - 64 -
4. ANNEX: BIBLIOGRAPHY .... - 68 -

መግቢያ

1. የደቡብ ብ/ብ/ህ/ክ/መንግስት የገጠር መሬት አስተዳደር

1.1 ታሪካዊ ዳራ

የደቡብ ብ/ብ/ሕዝቦች ክልል በአገሪቱ ከሚገኙ 9 ክልሎች አንዱ ሲሆን በጂኦግራፊያዊ አቀማመጡም በአገሪቱ ደቡብና ደቡብ ምዕራብ አቅጣጫ ከ34º.22' እስከ 39º11' ምሥራቅ ሎንግቲዩድና ከ4º.27' እስከ 8º.30' ሰሜን ላቲትዩድ መሀከል የሚገኝ ሲሆን በሰሜን፣ በምስራቅና በደቡብ ምስራቅ ከኦሮሚያ ክልል፣ በደቡብ ከኬንያ በምዕራብ ከጋምቤላ ክልልና ከሱዳን ጋር ይዋሰናል፡፡ የክልሉ የቆዳ ስፋት 109,015 ስኩዌር ኪሎ ሜትር ሲሆን የአገሪቱን 10% የቆዳ ስፋት ይሸፍናል፡፡ ክልሉ በ14 ዞኖችና 4 ልዩ ወረዳዎች እንዲሁም በ136 ወረዳዎች አስተዳደራዊ እርከን የተዋቀረ ነዉ፡፡ ¾ሕ´w ØÓÓ~" u}SKŸ} u¡MM u"_ Ÿ=KA T@f´ u›T"Ã 142 c-‹ ¾T>Ñ–< c=J" ›ÖnLÃ ¾I´w w³fU 16.3 T>K=Ä" ÃÑSታል፡፡ ከዚህም ውስጥ 89.5 በመቶ በገጠር ጉልበታቸዉንና የመሬት ሀብትን (አፈር፣ዉኃ እና ዕጽዋትን) ለምግብ፣ ለአልባሳት፣ ለሀይል ፍጆታ፣ ለመጠለያ እና ለዉሀ ፍላጎታቸዉ ጥገኛ ሆነዉ የሚኖሩ ሲሆን ቀሪዉ 10.4 በመቶ በከተማ ነዋሪ ነው፡፡ uGÑ]~ ŸT>Ñ–<f ብሔር፣ wN?[cቦ‹ና ሕዝቦች መካከል ከ56 በላይ የሚሆኑት ¾T>Ñ–<f u¡Mሉ ውስጥ uSJ'<" እÁ"Ç"ዳቸው wN?[cቦችU ¾¾^ሳቸው ¾J' ›Kvue' ›"E"E`' vIL©U J' HÃT•ታ© u¾KA‹" ¾T>ÁŸw\ƒf Y`¯f Áላቾ¨< ናቸው፡፡

¡MK< "K¨< ¾}KÁ¾ ¾›¾` "w[f" ¾S_f ›kTSØ S'h'f K}KÁ¿ ¾}ðØa °ê³f SÑ–f" Ku`"ታ ¾Æ` እ"edf S•]Á'f ›S^ እ"Ç=J" ›É`ÑAታM፡፡•እ"Ç=G<U "K¨< ¾}KÁ¿ ¾Y' UIÇ'' ¾›¾` "w[f kÖ" እ"Ç=G<U ¾Ÿ`c UÉ` Ã²f Ò` u}Ñ"– ¾}KÁ¿ ¾›ð` ¯Ã'„‹ ተሰባጥረው ÃÑ—K<፡፡ በእ'²=lU ¾›ð` ¯Ã'„‹ የ}KÁየ ¾cwM ዓይነት እ"Ç=G<U ›f¡Mf" õ^õ_ ስለሚለማ ክልሉን ለቱሪስት ሳቢ አድርጎታል፡፡ ክልሉ ከ 376 (ቱርካና ሀይቅ በደቡብ ኦሞ ዞን) እስከ 4200 ሜትር ከባህር ወለል በላይ ከፍታ (ጊጌ ተራራ ጋሞጎፋ ዞን የሚገኝ)ና ከ400-2200 ሚሊ ሜትር የዝናብ መጠን እንዲሁም ከ7.5 – 27.5 ድግሪ ሴንቲግሬድ አማካይ የሙቀት መጠን ያለው ከመሆኑ ጋር ተያይዞ የተለያዩ የመሬት አቀማመጥ፣ የተፈጥሮ ሀብት፣ ባዮዳይቨርሲትና 13 êÂ êÂÂ 20 N;ùúN አግሮ ኢኮሎጂ ዞኖች የሚÑ–<uf ነው፡፡(የክልሉ ፋይናንስና ኢኮኖሚ ልማት ቢሮ 2002)

ካለዉ ዘርፈ ብዙ ጠቀሜታ አንፃር በገጠር የሚኖረዉ ህብረተሰብ ኑሮዉ ከመሬት ጋር የተቆራኘ ነዉ፡፡ በዚህም በከፍተኛ ሁኔታ እየጨመረ የመጣዉ የህዝብ ብዛትና የመሬት ፍላጎት ያለመጣጣም በእርሻዉ ሥራ ላይ ከፍተኛ የሆኑ ችግሮች እያስከተለ ይገኛል፡፡ የመሬት መበጣጠስ በአግባቡ ካለመጠቀም ጋር ተዳምሮ ለአፈር መሸርሸርና ለከፍተኛ የምርትና ምርታማነት መቀነስ ምክንያት ሆኗል፡፡

ኢህዲግ ሀገሪቱን ከተቆጣጠረ በኋላ የተረቀቀውና የጸደቀው የኢፌዲሪ ህገ-መንግስት ለፍትሀዊ የመሬት አስተዳደርና ለዘላቂ የመሬት አጠቃቀም ምቹ የሆኑ አንቀጾችን ይዞ ወጥቷል፡፡ በህገ-መንግስቱ ከተቀመጡት ምቹ ሁኔታዎች በመነሳት የፌዴራሉ መንግስት በመጀመሪያ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 89/1989 ያወጣ ሲሆን በመቀጠልም በተሟላ መልኩ የፌዴራል የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 456/1997 ከማውጣቱም በላይ ክልሎች በራሳቸው ተጨባጭ ሁኔታ ከፌዴራሉ አዋጅ በማይጋጭ መልኩ የራሳቸውን አዋጅ ማውጣት መቻላቸውን የደነገጋል፡፡ ይህንንም ምቹ ሁኔታ በመጠቀም የክልሉ ምክር ቤት የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 53/1995 ቀጥሎም የተሸሻለው አዋጅ ቁጥር 110/99 አውጥቷል፡፡

u²=lU SW[f k×Ã’f ÁK¬ ¾S_f ›e}ÇÅ`ና አጠቃቀም Y`¯f KSÑ”vf“ ¾cò¬” ›`f ›Å`“/›`w„ ›Å` ¾S_f Ãµ✶ vKu?f’f KT[ÒÑØ በክልሉ የመሬት ሥሪት ታሪክ የመጀመሪያ የሆነዉን የመሬት ልኬት፣ ምዝገባ እና የይዞታ ማረጋገጥ ሥራ በ1996 ዓ.ም በፓይለት ደረጃ በ10 ወረዳዎች እና በ1 ልዩ ወረዳ በመጀመርና ከተገኘዉ ተሞክሮ በመነሳትም Ÿ1997 ¯.U ËUa ¾µ”“ ¾¨[Ç ¾}ðØa Gwf“ ¾S_f ›e}ÇÅ`“ ›ÖnkU vKYM×” vKS<Á-‹“ ¾Sej W^}™‹” uTcMÖ”“ uSkÖMU ¾Ó”³u? TeÚuÝ“ ¾Tk×ÖÁ SÉ[¢‹” uSõÖ` vKÃµታ¬ uMŸ?f Y^¬ LÃ እ”Ç=d}õ•uTÉ[Ó በክልሉ በሚገኙ በሁሉም ቀበሌያት ¾Teóf Y^ }Ÿ“¬“EM:: u²=G<U SW[f Ÿ1997 ¯.U ËUa u}Å[Ñ¬ ¾›”Å— Å[Í ¾S_f MŸ?f“ U´Ñv Y^ **2,710,257** በክልሉ ከሚገኘዉ አባወራ/እማወራ ☼e"G<” ¾ 2.**7** T>K=¾” አባወራ/እማወራ Ãµታ ¾}K"“ ¾}S²Ñu c=J” ከዚህ ዉስጥ ለ2.**52** አባወራ/እማወራ KT>J’< በይዞታቸዉ የመጠቀም መብት ዋስትና T[ÒÑÝ Åw}` }cØ…M::

በ2003 ዓ.ም የክልሉ የመሬት አስተዳደር ተቋም የመጀመሪያ ደረጃ የመሬት ልኬትና የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር የመስጠት ሥራን ለማጠናቀቅና በዩኤስአይዲ የበጀት ድጋፍ ሥራው በ6 ወረዳዎች በፓይሌት ከ 1997-1999 (እአ.አ2005-2009) ተጀምሮ የተቋረጠዉና ቀጥሎም በዚሁ ድርጅት አማካይነት/ድጋፍ ከ2 ዓመታት በኋላ በ2002 ዓ.ም መጨረሻ (እ.አ.አ በ2011) በ2 ወረዳዎች የተከናወነዉን የሁለተኛ ደረጃ በካርታ የተደገፈ የመሬት ልኬትና ምዝገባ ሥራ ¾}Ñ–¬” }V¡a uSkS` ¡MK< uSÅu¬ ¾"úታM uËf u13 ¨[Ç-‹ ¾}ËS[¬ ¾Teóf Y^ u›G<’< Ñ>²? u}KÁ¾ ቴ¡•KAÍ=“ (GPS እና Orthophoto) በተለያዩ ድጋፍ ሰጪ ፕሮጀክቶች (ዘላቂ መሬት አያያዝ ፕሮጀክት (SLMP)፣REILA እና LIFT ፕሮግራሞች ሥራዉ በስፋት እየተከናወነ ቢሆንም የአርብቶ አደሩ አካባቢ ካለዉ የተለየ የመሬት ሥሪት ምክንያት የልኬት ሥራዉ ተግባራዊ አልተደረገም፡፡ ከዚህ በተጨማሪም በሙያዉ የሠለጠነ የሰዉ ሀይል እጥረት፣ ተደጋጋሚ የመዋቅር ለዉጥ እና የሀብት ዉስንነት ሥራዉን በታሰበዉ መጠን ለማከናወን አልተቻለም፡፡

1.2 ተቋማዊ አደረጃጀት

1.2.1 የደቡብ ብ/ብ/ህ/ ክልል ህገ መንግስትና መሬት

የመሬት ጉዳይ በደቡብ ብ/ብ/ህ/ ክልል ህገ መንግስት ሆነ በፌዴራል ዲሞክራቲክ ሪፐብሊክ ኢትዮጵያ ህገ መንግሥት በአብዛኛ ተመሣሣይ ነዉ፡፡ በህገ መንግሥቱ በግልፅ እንደተደነገገው የከተማና የገጠር መሬት ባለቤትነት የመንግስትና የህዝብ ነው፡፡ የዜጎች መብት በገጠር መሬት የጊዜ ገደብ የሌለው የመጠቀም መብት ሲሆን በከተማ ደግሞ በጊዜ ገደብ የተወሰነና በሊዝ ሥርዓት የሚተዳደር ነው፡፡

1.2.2 በደቡብ ብ/ብ/ህ/ክልል መንግስት ከመሬት ጋር ግንኙነት ያላቸው ፖሊሲዎች

የክልሉ የመሬት ፖሊሲ መሰረት የሀገሪቱ የመሬት ፖሊሲ እንደመሆኑ መጠን በተለያዩ የድህነት ቅነሳ እስትራቴጂዎች ፕላኖችና ፖሊሲዎች ውስጥ የተጠቀሱ ሲሆን፤ እነዚህም በመሬት አስተዳደር ስራዎች ላይ ቀጥተኛ ተጽዕኖ ይኖራቸዋል፡፡ እነዚህም፤

- በ1997 በወጣው የአካባቢያዊ ፖሊሲና እስትራቴጂ፣ በተፋጠነና ዘላቂ ልማት ድህነትን የመቀነስ እቅድ (2005-2010)፣ የኢትዮጵያ እስትራቴጂያዊ ኢንቨስትመንት ዘላቂ መሬት አያያዝ (2009-2024) እንዲሁም የእድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ (2010-2015) ሰነዶች ውስጥ የመሬት መብት ባለቤትነት ስሜትን ማጠናከር ለተሻለና ዘላቂ የመሬት አጠቃቀም ለማስፈን አስፈላጊነቱ መሠፈሩ፤

- ኢትዮጵያ በአለም የምግብና የእርሻ ድርጅት የወጣውን በፈቃደኝነት ላይ ተመስርቶ በሀላፊነት የሚተገበረውን የመሬት ስሪት፣ የአሳና የደን ልማት አስተዳደር ስምምነት ተቀብላለች፡፡ ነገር ግን እስካሁን ድረስ የወጡት ፖሊሲዎችና ህጐች ከዚህ አለምዓቀፍ መመሪያ ጋር ተዛምደው እንደገና እንዲሻሻሉ አልተደረጉም፡፡

1.2.3 *የክልሉ መሬት ህጎችና ደንቦች*

የክልሉ ምክር ቤት የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 53/1995 ቀጥሎም የተሻሻለው አዋጅ ቁጥር 110/99 አውጥቷል፡፡ የአዋጁ አስፈላጊነትም

- በተለያዩ የክሌሉ የሥነ ምህዳር ቀጣናዎች ላይ ተመስርቶ ዘላቂ የገጠር መሬት አጠቃቀም ዕቅድ በማውጣትና በመተግበር የተፈጥሮ ሀብቶችን በዘላቂነት በመጠበቅና በማልማት ለመጪው ትውልድ ማስተላለፍ በማስፈለጉ፣

- የአርሶ አደሮች፣ የአርብቶ አደሮችንና የእርሻ ኢንቨስተሮችን ከማበረታታት አኳያ የሚታዩ ችግሮችን በመቅረፍ ምቹ የሆነ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት መዘርጋት አስፈሊጊ በመሆኑ፣

- ጥምር የሰብልና የእንስሳት ምርት እንቅስቃሴ በሰፈነባቸው አካባቢዎች የአፈር መሸርሸርና የደን መመናመን አደጋ በመኖሩ አርሶ አደሩ አስፈላጊውን እንክብካቤ እንዲያደርግ በይዞታው የመጠቀም መብቱ እንዲጐለብትና እንዲጠናከር ምቹ የሕግ ሁኔታዎች መፍጠሩ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፣

- በአርብቶ አደሮች አካባቢ በአብዛኛው በጐሣ ሊይ በተመሠረተው የወል የመሬት ይዞታ ስሪት ውስጥ ለተፈጥሮ ሀብት አያያዝና አጠቃቀም እንዲሁም የግል ባለሀብቶችን ከማበረታታት አኳያ ተስማሚ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት መዘርጋት በማስፈለጉ፣

- ከዚህ በተጨማሪም ይህ አዋጅ ለአርሶ አደሩ በመሬቱ ገደብ የሌለዉ በይዞታ የመጠቀም መብት ሰጥቶታል፡፡ይህ መብትም የመጠቀም፣ የማከራየት፣ የማስተላለፍ፣ እና የማዉረስን ያጠቃልላል ነገር ግን በወለድ አገድ ማስያዝና መሸጥን አይፈቅድም፡፡አዋጁ በእርሻ ሥራ መተዳደር ለሚፈልጉ መሬት በነፃ የማግኘት መብት የሰጠ ቢሆንም ካለዉ የመሬት እጥረትና ሽግሽግ ያልተፈቀደ በመሆኑ በተግባር ሊዉል አልቻለም፡፡

የክልሉን የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅን ስለማሻሻል፤

- በ1999 የወጣው የክልሉን የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ቁጥር 110/1999 የፌደራሉን አዋጅ ተከትሎ የሚከለስ ይሆናል፤
- በረቂቅ ላይ የሚገኘዉም የክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ላይም የሚከተሉት እንዲያካተቱ ተደርጓል፡፡
  - ➢ በይዞታ የመጠቀም መብትን ለማስተላለፍ ያሉ ቅድመ ሁኔታዎችና ያለመፈናቀል መብት
  - ➢ ማሳን መሠረት ያደረገ የአመዘጋገብ ሥርዓት ማካተት

1.2.4 *የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሥርዓት ግንባታ አመላካች እስትራተጂክ እቅድ*

አመላካች ስትራቴጂክ እቅድ (2008-2012) የተዘጋጀው ፍትሀዊና ዘላቂ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ሥርዓት በክልል ደረጃ በመዘርጋት በገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ ውስጥ የተካተቱት ቁልፍ የስራ ክፍሎች በአግባቡ ለመተግበር ነው፡፡ ዝርዝር ዓላማው የሚከተሉትን ያካትታል፤

- በክልሉ ውጤታማ፣ ግልጽና አድልኦ የሌለበት የመሬት አስተዳደር ሥርዓትን በመፍጠር የመሬት መብት ባለቤትነት ስሜት ማሻሻልና ማጠናከር፤
- ውጤታማ፣ ህጋዊና ተጠያቂነት ያማከለ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት በመፍጠር መልካም አስተዳደርን (Good gavernance) እንዲሰፍን ማድረግ፤
- ትክክለኛ የመሬት አጠቃቀም፣ ዘላቂ የአካባቢና የተፈጥሮ ሀብት አያያዝ እንዲኖር ማድረግ፤
- ዘላቂና ተቀባይነት ያለው የግጭት አፈታት ስርዓት በመዘርጋት በመሬት ምክንያት የሚነሱ ግጭቶችን መቀነስ፤

ከላይ የተመላከቱት አራት አላማዎች ለማሳካት የሚከተሉት አምስት ሁሉን አቀፍ እስትራቴጂዎች ተነድፈዋል፤

- ወጪ ቆጣቢና ዘላቂነት ያለው የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት መገንባት፤
- በፌደራልና በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጆች ውስጥ የተካተቱትን ቁልፍ ሥራዎች ለመተግበር የሚያስፈልጉ የህግ ማዕቀፎችን ማሻሻል፡፡
- ከክልል እስከ ቀበሌ ቀላልና ወጪ ቆጣቢ የሆነ የአሰራር ዘዴ በመጠቀም የመሬት አጠቃቀም ዕቅዶችን አዘጋጅቶ እንዲተገበሩ ማድረግ፣
- ከክልል እስከ ቀበሌ ያሉትን የገጠር መሬት የአስተዳደርና አጠቃቀም ተቋማትን አቅም መገንባትና ማጠናከር፤

የአተገባበር ሥልቱም የሚከተሉትን ያጠቃልላል፤

- በክልሉ የተፈጥሮ/የሰው ሰራሽ የማሳ ወሰን ምልክቶችና (i.e Genral boundary) እና የአየር ፎቶግራፍ ዘዴዎችን በመጠቀም ለ 12 ሚሊዮን ማሳዎች በካርታ የተደገፈ የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ መብት ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት፡፡
- የብሔራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር የመረጃ ሥርዓት (ሀገመአመሥ) መስረት በማድረግ የክልሉን የመሬት ምዝገባ፣ የመሬት ይዞታ ማስተዳደርንና የመሬት መረጃን ወቅታዊ የማድረግን ሥራ ማቀላጠፍ፡፡
- ዘላቂ የመሬት አጠቃቀም ሥርዓትን መዘርጋትና እቅዶችን ከክልል እስከ ቀበሌ በማዘጋጀት በተግባር ማዋል፤
- የክልሉን፣ የዞን፣ የወረዳና የቀበሌዎችን ተቋማዊ አቅም በማጠናከር፣ በመገንባት፣ በአግባቡ የመሬት ምዝገባ ሠነዶች እንዲያደራጅ፣ እንዲያስቀምጡ፣ የምዝገባ መረጃዎችን ወቅታዊ እንዲያደርጉ ማድረግ በተጨማሪም መረጃውን እንዲያገኙና እንዲይዙ ማድረግ፡፡ ጎን ለጎንም የመሬት አጠቃቀም እቅድ ለማዘጋጀትና የገጠር አስተዳደር መረጃ ሥርዓትን ለመንገባት የሚያስፈልጉ የተቋማት፣ የሰው ሀይል የመገንባትና የማጠናከር ናቸው፡፡

1.3 የገጠር መሬት አስተዳደር ተቋማት

የገጠር መሬት ጉዳዮች የሚተገበሩት በክልል፣ በዞኖች፣ በልዩ ወረዳ፣ በወረዳና በቀበሌ ደረጃ በተመሠረቱ አስፈፃሚ መስሪያ ቤቶች አማካኝነት ነው፡፡

በክልል ደረጃ፡

- የደቡብ ህዝቦች ክልላዊ መንግሥት የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ልማት ቢሮ ሥር የተዋቀረዉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ዋና የሥራ ሂደት ነው፡፡
- ይህ ተቋም በክልል ደረጃ ፖሊሲዎችን፣ ህጎችን ደንቦችን በማዘጋጀት፣ ስልጠናና የተግባር አፈፃፀምና ክትትል የማድረግ ኃላፊነት አለበት፡፡

በዞን ደረጃ፡

- በየዞኖች በሚገኙ የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ልማት መምሪያ ሥር የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም የሥራ ሂደት ኃላፊነት ይሆናል፡፡

- ሥልጠና፣ የተግባር አፈፃፀም ሙያዊ ክትትልና ድጋፍ የማድረግ እና ወቅታዊ ሪፖርቶችን ማጠናቀርና ለሚመለከተዉ አካል ማቅረብ፡፡

በወረዳ ደረጃ፡

- በወረዳው የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ጽ/ቤቶች የተቋቋሙ ሲሆን በውስጣቸውም የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም የሥራ ሂደት ሥር የሚገኙ ባለሙያዎችን የያዘ ነው፡፡
- የወረዳ የመሬት አስተዳደር የሥራ ሂደት ባጠቃላይ[1] የሚከተሉት ሀላፊነቶች አሏቸው፤
    - ✓ የፎቶግራፎችን እስካኒንግ፣ ጂኦሪፈራንሲንግ፣ ዲጂታይዚንግ፣ የማሳ ካርታ እርማት፣ መረጃውን ወደ ኮምፒውተር የማስገባት፣ የመስክ የተሰበሰበ መረጃን በመዝገብ ላይ የማስፈርንና ሰርተፊኬት የማዘጋጀትና የማሠራጨት፤
    - ✓ የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍን በመመዝገብ የመሬት መረጃን ወቅታዊ ማድረግ፣
    - ✓ ከመሬትጋር የተያያዙ ግጭቶችን መፍታት፣
- የወረዳ ፍርድ ቤቶች በመሬት ምዝገባ ሂደቱ ውስጥ ምክር በመስጠትና የመሬት መብት ማስተላለፍን (ለምሳሌ፡- ውርስ ካለ ኑዛዜ፣ ግብር ላልተከፈለበት የመሬት የመሬት ይዞታ ላይ ገደብ መጣል፤ ወዘተ.) የህግ ምክርና ውሳኔ መስጠት ናቸው፡፡

በቀበሌ ደረጃ፡

- የቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ አባላት (የቀመአኮ) በቀበሌ ህዝብ የሚመረጡ ሲሆን ሀላፊነታቸውን የሚወጡት ያለክፍያ በራሳቸው ተነሳሽነት ነው፡፡
- የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴዎች የመሬት ይዞታ ባለቤትነት ለማረጋገጥ[2] በሚደረገው ተግባር ውስጥ ኃላፊነትና ሥልጣን አላቸው፡፡ (ከአባላቱ አንዱ በይዞታ አረጋጋጭ ኮሚቴ (Adjudication committee[34]) ዉስጥ በአባልነት ይሳተፋል)

የመሬት ምዝገባ ሹም/ምክትል ሹም (**Chief Land Register/ Deputy Land Register**)

- በመሬት ስሪት ጽንሰ ሃሳብ መሠረት፤ ማለትም የተመዘገቡ መረጃዎች የመሬት ይዞታ ለሶስተኛ አካል በሚተላለፍበት ወቅት መረጃው እውነት መሆኑንና የመንግሥት ሀላፊነት እንዳለበት ያሰምራል፡፡ ስለሆነም በፌደራል ደረጃ በሚወጣዉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅና ደንብ መሠረት የክልሉ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት የመሬት ምዝገባ ዋና ሹም፤ የዞን የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት የመሬት ምዝገባ ሹም እና የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ደግሞ ምክትል የመሬት ምዝገባ ሹም ይኖረዋል፡፡ የመሬት ምዝገባ ዋና ሹም፤ ሹምና ምክትል የምዝገባ ሹም የመንግስት ሹም ሆነው የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ፤ የመመዝገብና የማሰራጨት ኃላፊነትና ሥልጣን አላቸው፡፡
- የክልል መሬት ምዝገባ ዋና ሹም፤ የዞን የመሬት ምዝገባ ሹም ወይም የወረዳ የመሬት ምዝገባ ሹም ቦታ የሚመደበው ሠራተኛ የሚወሰነው በክልሉ መንግስት ሲሆን፤ የሥራ ሃላፊነታቸው፣ ሥልጣናቸውና ተጠሪነታቸው በግልፅ በሥራ ዝርዝራቸው ውስጥ መካተት ይኖርበታል፡፡
- የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ ሂደት ውስጥ የመሬት ምዝገባ ዋና ሹም ሹምና የምክትል የመሬት ምዝገባ ሹም እስከሚሾሙ ድረስ የሹሞቹን ኃላፊነት በየደረጃው የሚገኙ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ኃላፊዎች ሸፍነው ይሰራሉ፤

- በገጠር መሬት የይዞታ መብት የማስተላለፍ ሂደት ውስጥ የወረዳና የቀበሌ የመሬት አስተዳደር ባለስልጣኖች ተደጋጋፊ ሚና አለባቸው፡፡ እነዚህም፤
  - "የይዞታ መብት የማስተላለፍ የሚያደርግ የመሬት ባለይዞታ ጋር የመጀመሪያ ግንኙት የሚደረገው በቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ (Fornt office)[5] ይሆናል፡፡ የቀመአኮ ወይንም በቀበሌ ደረጃ የተቋቋመዉ የአርሻና ተፈጥሮ ሀብት ጽ/ቤት የተመደበው ባለሞያ ጋር በቅንጅት የሚከተሉትን ሥራዎች ያከናውናሉ፤
    - ✓"የይዞታ መብት ለማስተላለፍ የሚቀርቡ ማመልከቻዎችን ይቀበላሉ (የይዞታ መብት ለማስተላለፍ የሚያስፈልጉ ቅፆችንና ሠነዶችን)፣
    - ✓አመልካቾች የሚያቀርቡትን መረጃ የተሟላና ትክክለኛ መሆኑን ያረጋገጣሉ፤
    - ✓ማመልከቻዎችን ለህዝብ እይታ በማቅረብ አቤቱታዎችን ይቀበላሉ (ለህዝብ ትችት ማቅረብና መረጃውን ለህዝብ እይታ ማቅረብን ያካትታል)

    - ✓አቤቱታዎችንና ሌሎች ህግ ነክ ጥያቄዎችን (ለምሳሌ ያለኑዛዜ ውርስ) ለሚመለከታቸው ባለሥልጣን መ/ቤቶች ያቀርባሉ (የወረዳ ፍርድ ቤት)፤
    - ✓የአመልካቹን ማመልከቻ መቀበል ወይም ያልተሟላ ከሆነ መመለስና ይህንኑ ማሳወቅ፤
    - ✓ተቀባይነት ያገኙትን ማመልከቻዎች ለቀጣይ ሥራዎች ለወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ማስተላለፍ (የማመልከቻ ቅጾች፣ ለይዞታ መብት ማስተላለፍ የሚያስፈልጉ ሠነዶች፣ የወረዳ ፍርድ ቤት ውሳኔዎች)፣
    - ✓በመጨረሻው ሂደት ውሳኔ ላገኙት ማመልከቻዎች በወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት በኩል ለአመልካቹ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት ናቸው፡፡
  - የወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ ሂደት ውስጥ መረጃዎችን የመመርመርና ውሳኔ ሰጪ አካል ነው፡፡ ዋና ሥራውም፤
    - ✓ማመልከቻዎችን ይመረምራል፤
    - ✓የይዞታ መብትን ለማስተላፍ በቀረቡ ጥያቄዎች ላይ ውሳኔ ያስተላልፋል፤
    - ✓የመሬት መዝገብን ወቅታዊ ያደርጋል፤ (የኮምፒውተሩን የመረጃ ቋት ወቅታዊ በማድረግ በሁለት ኮፒ በማዘጋጀት ወቅታዊ ያደርጋል (አንድ ለቀበሌ አንድ ለወረዳ ጽ/ቤት)፣
    - ✓አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በማዘጋጀት ለአመልካቹ እንዲደርስ ያደርጋል፣
  - የመጀመሪያና የፊት ለፊት ቢሮ (Front office) እና የሁለተኛና የኃላ ቢሮ (Back office) አደረጃጀትና አስፈላጊነት፤
    - ✓የመሬት መዝገቡን ተአማኒነት እንዲኖረውና ወቅታዊ ለማድረግ ሁሉንም የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፎች በህጋዊ መንገድ መመዝገብ ይኖርባቸዋል፡፡ ይህ እንዲሆን ለማስቻል አርሶ አደሩ አገልግሎቱን በቅርበት እንዲያገኝ ለማድረግ በተቻለ መጠን ወደ አርሶ አደሩ የቀረቡትን ተቋማት መጠቀም ያስፈልጋል፡፡ የቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ የሚገኝበት ርቀት የወረዳ ጽ/ቤቶች ከሚገኙበት በቅርብ ስለሚገኝና ተጠቃሚዎችም የኮሚቴ አባላትን ስለሚያውቋቸው የቀመአኮ የተሻለ ተመራጭ ተቋም ናቸው፡፡
    - ✓በሌላ በኩል በእያንዳንዱ ቀበሌ የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍን ለማከናወን (የፅሑፍና ስፓሻል (Spatial) መረጃዎችን) የሚያስፈልጉት በቅርብ የኢንቨስትመንት ግብዓቶች (የቢሮ መገልገያዎች፣ መሳሪያዎችና የሰው ሀይል) የሚጠየቀው ወጪ ለከፍተኛ ወጪ ይዳረጋል፡፡ በተጨማሪም በእያንዳንዱ ቀበሌ ብዛት ያላቸው

የመሬት የይዞታ መብት የማስተላለፍ ጥያቄዎች ስለማይቀርቡ ለየቀበሌው ከፍተኛ ኢንቨስትመንት ማፍሰስ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡ ስለሆነም የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ የውሳኔ አሰጣጥ ሥራዎች በወረዳ ጽ/ቤት ባጠቃላይ አሰራሩ ወጪ ቆጣቢና ከወጪ የሚገኘውን ጥቅም ከፍ የሚያደርግ የአሠራር ዘዴ ነው፤

- ✓የቀበሌና የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ተደጋጋፊ የሥራ ሚና መኖር የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ ሂደትን አንድን ሥራ ደጋግሞ በተለየ አካላት መስራትን በማስቀረት አማራጭ ህጋዊ ያልሆኑ የአሠራር ሂደቶችን በመዝጋት ግልፅነት የሠፈነበት የአሠራር ዘዴ እንዲመሠረት ያደርጋል፡፡

1.4 የመሬት አያያዝ፣ የመሬት አስተዳደርና ሥሪት

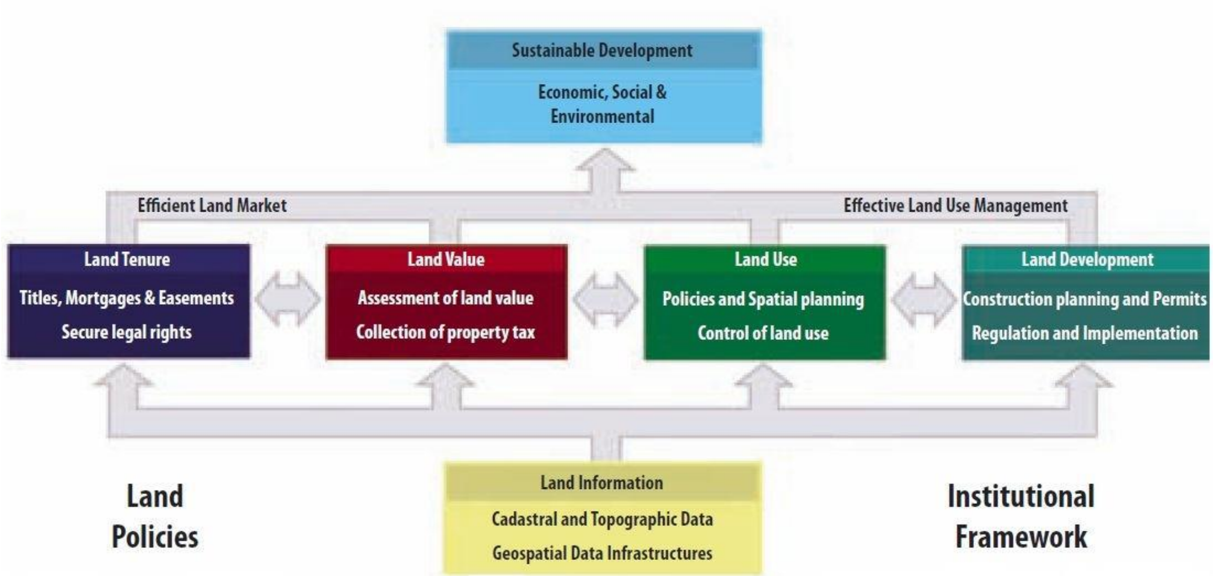
የመሬት አያያዝ ማለት የመሬት ሀብት የተሻለ ጥቅም ላይ እንዲውል የሚደረግበት ሂደት ነው፡፡ ይኼም ዕቅድ የማውጣት ሥርዓትን የአያያዝ ዘዴዎችንና ቴክኒኮችን በመጠቀም የማህበራዊ፤ የኢኮኖሚያዊ፣ ህጋዊ መርሆችን በማቀናጀት በገጠርና በከተማው ልማት በማምጣት የሚያድገውን የሰው ልጅ ፍላጎትን ለሟሟላትና በተጓዳኝ የተፈጥሮ ሀብትን ለረጅም ጊዜ የማምረት አቅምን ለማረጋገጥና የአካባቢና ባህላዊ እሴቶችን ለመጠበቅ የሚያስችል ዘዴ ነው፡፡

የመሬት አስተዳደር ማለት የመሬት አያያዝ ፖሊሲዎችን በሚተገበርበት ወቅት የመሬት መብትን፣ የመሬት ሀብት ዋጋንና የመሬት አጠቃቀም መረጃዎችን የማወቅ የመመዝገብና የማሠራጨት ሂደት ነው፡፡

በአለም አቀፍ እውቅና መሠረት፤ በጥሩ ሁኔታ የተደራጀ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት የሚከተሉት ጥቅሞች አሉት፤

- ❖ የመሬት ባለቤትነት ሥሜት ማጠናከር፤
- ❖ የመሬት ግጭት መቀነስ፤
- ❖ የተሻሻለ የብድር የማግኘት ሁኔታን መፍጠር፤
- ❖ የመሬት ግብር አሰባሰብን ለመደገፍ፤
- ❖ የመሬት ግብይትን ለመገንባትና ክትትል በሚደረግ ሂደት አስተዎፅኦ ማድረግ፤
- ❖ በመንግሥት ይዞታ ሥር የሚገኙትን መሬቶች ለመጠበቅ፤
- ❖ የመንግሥት ይዞታ ማሻሻያ ለማድረግ፤
- ❖ የከተማ ዕቅድና መሠረት ልማትን ለማሻሻል አስተዎጽኦ የማድረግና፣
- ❖ የተፈጥሮ ሀብቶችን የአካባቢ አያያዝ በቀጣይነት እንዲያዝና እንዲጠበቁ ማድረግ ናቸው፡፡

በኢትዮጵያ ህግ መሠረት የገጠር መሬትን መሸጥና ይዞታን የመጠቀም መብትን ለብድር ማስያዣነት የተከለከለ ቢኖርንም አሳላጭ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት በመገንባት የሚያስገኘው ዋና ጥቅሞች ባለይዞታዎች የባለቤትነት ስሜትን መፍጠር (ለአቅመ ደካሞች የተለየ ትኩረት በማድረግ)፣ በመሬት ምክንያት የሚመጣን ግጭት መቀነስ ለአነስተኛና ደሃ አርሶ አደሮች ገቢያ እንዲያጐለብት ማድረግና የተፈጥሮ ሀብትን በአግባቡ እንዲጠበቁና እንዲለሙ ለማድረግ ነው፡፡



ምስል 2: የመሬት አያያዝ አለማቀፋዊ እይታ; FIG Publication No.45

1.4.1 *የገጠር መሬትን ስለማግኘት*

በግብርና ስራ ለመተዳደር ለሚፈለጉ መሬት በነፃ የማግኘት መብት በፌደራልና በክልላችን የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጆች ተረጋግጧል፡፡ በግብርና ሥራ ላይ ለማሰማራት ለሚፈልጉ ሴቶችም ተመሳሳይ መብት ተሰጥቷቸዋል፡፡ ይሁን እንጂ በየቀበሌው የሚገኙት መሬት የሌላቸው የህዝብ ብዛት ቁጥር ከፍተኛ በመሆኑ የመሬት ጥያቄ ለሚያቀርቡት ሁሉ መሬት መደልደል አልተቻለም፡፡

በክልሉና በፌደራል ህጎች እውቅና የተሰጣቸው የመሬት ሥሪት አይነቶች የግል ይዞታ፣ የወል ይዞታና የመንግስት ይዞታ[6] ናቸው፡፡ ለገጠር መሬት የተሰጠው ትርጉም በህግ ሥልጣን በተሰጠው ከመዘጋጃ ቤት ይዞታ ውጭ ወይንም በተዘማጅ ህግ መሠረት ከተማ ተብለው ከተሰየሙ ቦታ ውጭ ያሉ ይዞታዎች ናቸው፡፡

1.4.2 *የግል ይዞታ*

በግል አርሶ አደር ወይም አርሶ አደሮች ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጣቸው አካላት[7]፣ ሀይማኖት ተቋማትና[8] በባለሀብቶች የተያዘ መሬት በሙሉ የግል ይዞታ ይባላል፡፡ የጋራ ይዞታ እንደ ግል ይዞታ ይቆጠራል፡፡ የገጠር መሬት በግል በግለሰብ/ ግለሰቦች ደረጃ ወይንም ከሁለት በላይ ሰዎች በመሆን በጋራ (አርሶ አደር በሆኑ ሰዎች) ሊያዝ ይችላል፡፡ በጋራ የተያዘ ይዞታ እንደ የግል ይዞታ የመሬት ስሪት ውስጥ ይካተታል፤ ምክንያቱም ባለይዞታዎች ይዞታውን የመከፋፈል መብት ስለሚኖራቸው ነው፡፡ ሆኖም ግን ባለይዞታዎቹ ሊከፋፈሉ የሚችሉት የሚከፈለው የመሬት ስፋት በክልሉ የተደነገገውን የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ አነስተኛ የይዞታ መጠን በታች ከሆነ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡ በፌደራልና በክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ህጎች ለግል ባለይዞታዎች በጊዜ ያልተገደበ የመጠቀም መብትን በመስጠት በሚከተሉት መንገዶች የተለያዩ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍን ይፈቅዳል፤

- ለተወሰነ ጊዜ ገደብ የይዞታ መብትን ሳያስተላልፉ በኪራይ የማስተላለፍ መብት (የሚከራየው የመሬት ስፋትና የኪራይ ዘመን መጠን በክልሉ አዋጅ እና ደንብ የተመሠረተ ነው)፤
- ማውረስ ወይም ለቤተሰብ አባላት በስጦታ ማስተላለፍ ወይም መሬትን በአርሶ አደሮች መሀከል ልውውጥ ማድረግ ናቸው፡፡

1.4.3 *የወል ይዞታ*

በክልላችን የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ እንደተተረጎመው የወል ይዞታ ማለት የገጠር መሬት በመንግስት ለአካባቢው ነዋሪዎች ለጋራ መጠቀሚያነት ማለትም ለግጦሽ፣ ለደን እና ሌሎች ማህበራዊ አገልግሎቶች የሚውል ይዞታ ነው፡፡

በክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ የወል ይዞታዎች አጠቃቀምና ጥበቃ በሚመለከት ድንጋጌዎች የላቸውም፡፡ ነገር ግን መንግሥት ሙሉ የመሬት ባለቤትነት መብቱን ተጠቅሞ እንደ አስፈላጊነቱ የወል ይዞታዎችን ወደ ግል ይዞታነት የመቀየር ስልጣን ተሰጥቶታል፡፡

1.4.4 *የመንግስት ይዞታ*

በክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ መሠረት የመንግሥት ይዞታ "ማለት በፌደራል ወይንም በክልሉ መንግስት ይዞታነት የተከለከለ ወይንም ወደፊት የሚከለከል ይዞታዎችን የሚያጠቃልል ሲሆን፤ እነዚህም የደን መሬቶችን፣ ጥብቅ የዱር አራዊት ቦታዎችን፣ የመንግስት እርሻዎችን የማዕድን ቦታዎችን፣ ሐይቆችን፣ ወንዞችንና ሌሎች የገጠር መሬቶችን ይጨምራል፡፡

1.5 የመሬት ምዝገባና ካዳስተር

የመሬት ምዝገባና ካዳስተር የመሬት አስተዳደር ቁልፍ ዘርፎች ናቸው፡፡ አብዛኛውን ጊዜ አንዱ አንደኛውን የሚደግፍ ከመሆኑ በተጨማሪ አንድ ላይ በመቀናጀት ወይንም በመደጋገፍ ሥርዓት በተግባር ላይ ይውላሉ፡፡ የመሬት ምዝገባ በመብትና (Right) በባለመብት (Subject) ግንኙነት ላይ የተመሠረተ ሲሆን ካዳስተር ደግሞ በመብቱና (Right) በማሳው (Object) ላይ የሚኖረውን ግንኙነት ያተኰረ ነው፡፡ በሌላ አነጋገር የመሬት ምዝገባ መሬት ማንና እንዴት ተያዘ በሚለው ሃሳብ ሲያጠነጥን ካዳስተር ደግሞ መሬቱ የትና ምን ያህል በሚሉት ነጥቦች ዙሪያ ያጠነጥናል፡፡

1.5.1 *የመሬት ምዝገባ*

በመሬት የይዞታ መብት የማስተላለፍ ሂደት ውስጥ መንግስት የሚኖረው የሚና ግዝፈትና ጥልቀት በመመሥረት፤ የመሬት ምዝገባ ሥርዓቶች በሁለት ዓይነት ይከፈላሉ፡፡ እነዚህም የመብት ዝውውር ምዝገባ (Deed Registration) እና የባለቤትነት ማስረጃ ምዝገባ (Title Registration) ናቸው፡፡ የመብት ዝውውር ምዝገባ የመሬት መብት ማስተላለፍን ህጋዊ መረጃዎችን ሲያሳይ የባለቤትነት ማረጋገጫ ማስረጃ ምዝገባ ደግሞ የመሬት ባለቤትነትን ህጋዊ ማረጋገጫ ነው፡፡

የባለቤትነት ማረጋገጫ ምዝገባ በሚከተሉት ሦስት መርሆዎች ላይ የተመሠረተ ነው፤

- **የመስታወት መርህ (Mirror Principle)**፡- ይህ ማለት መዝገቡ ውስጥ የሰፈረው መረጃ ህጋዊ የሆነና ትክክል መሆኑን የሚያንፀባርቅ ሁኔታን የሚያሳይ ነው፡፡
- **የመጋረጃ መርህ (Curtain Principle)**፡- ከመዝገቡ ውስጥ የሠፈረው መረጃ ወሳኝነትና የመሬት መብት ባለቤትነት የመቀየር ሁኔታ እስካልተፈጠረ ድረስ በጊዜ ወደኋላ ሄዶ የድሮ መረጃዎችን መመርመር አላስፈላጊነት የሚንፀባረቅበት መርህ ነው፡፡
- **የዋስትና ወይም የማረጋገጫ መርህ (Insurance or Guarantee Principle)**፡- ለሦስተኛ አካል በመሬት መዝገብ የተሰበሰቡ የመረጃዎች ትክክለኛነት የመንግሥት ኃላፊነት መሆኑንና፤ ይህ ሆኖ ሳይቀር ትክክለኛ የመሬት መብት ባለይዞታ በመሬት፣ መዝገቡ ከተያዘው መረጃ ቢቃረን መንግስት ከኢንሹራንስ ገንዘብ በትክክለኛ የመሬት ባለቤቱ የሚከፈልበት ሁኔታን የሚያሳይ ነው፡፡

1.5.2 *ካዳስተር*

የካዳስተር ዋናው ተግባር ማሳን ልዩ የመለያ ቁጥር እንዲኖረው በማድረግ መስፈርቱ ትልቅ በሆነ ካርታ ላይ ማሳየት ወይም ማመለከት ነው፡፡ ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር የመሬት መዝገቡ እንደ አጣቃሽ በማገልገል ህጋዊ ማሳ በአጭሩና በማያሻማ መንገድ ለመግለፅ እንዲቻል ያደረጋል፡፡ የማሳ መለያ ቁጥር ማሳውንና በማሳው ላይ የተቋቋመውን ህጋዊ መብት ያስተሳስራል፡፡ ከካርታው መረጃ በተጨማሪነት ካዳስተር የጽሑፍ መግለጫ ማለትም የማሳው መለያ ቁጥር፣ ማሳው የሚገኝበት አካባቢ፣ ስፋትና የመሬት አጠቃቀም የሚገልፅ መረጃዎችን ይይዛል፡፡

የካዳስተር ዋናው አካል ማሣ ነው፡፡

- ማሳ ማለት ያልተቆራረጠ ወይም ተከታታይ የሆነ ድንበር ያለው መሬት በአንድ ወጥ የባለቤትነት መብት የተቋቋመበትና የተመሠረተበት ነው፡፡
- ማሳ የተቀየሰና ድንበሩ የተዘጋ (polygon) ካርታ ላይ የተሠራና በልዩ ማሳ መለያ ቁጥር የተመለከተና በመረጃ ቋት የተያዘ መረጃ ነው፡፡
- የማሳ ድንበሮች የፊዚካል ተፈጥሯዊ ወይም ሰው ሰራሽ ምልክቶች ሊሆኑ ይችላሉ፡፡ ማለትም በተፈጥሮ/ሰው ሰራሽ (General Boundary System) ወይም ድንበሮቹ በትክክልና በጥራት ቅየሳ የተካሄዱ (Fixed Boundary System) ሊለይ ይችላል፡፡

1.5.3 የካዳስተራል ቅየሳና ካርታ ሥራ

የካዳስተራል ቅየሳና ካርታ ሥራ ማለት በህጋዊ መንገድ በመስክ በመገኘት የመሬት መብት ባለቤትን የማሳ ድንበር መረጃ ለመመሥረት የማሣን አቅጣጫና ስፋት ለማሳየት የሚደረግ የቴክኒክ አሠራር ነው፡፡ የካዳስተራል ቅየሳና ካርታ ሥራን ለመሥራት በወጪና በጥራት የሚለያዩ የተለያዩ ዘዴዎች አሉ፡፡

- ቅየሳው የሚካሄድበት ቦታ ከሰማይ በግልፅ ለማየት የሚያስችል ሁኔታ ካለ ከአየር የተነሱ ፎቶዎችን ወይም የጥራት ደረጃቸው ከፍተኛ የሆኑ የሳተላይት ምስሎችን በመጠቀም በቅየሳ የተሠሩ ድንበሮችን (Fixed Boundary System) እና የፊዚካል ተፈጥሮ ወይም የሰው ሰራሽ ድንበሮች (General Boundary System) ለመለየት ያስችላል፡፡
- ከአየር የተነሳ ፎቶግራፍ ላይ ድንበሮችን ለመለየት አስቸጋሪ በሚሆንበት ጊዜ በቦታው ላይ በመገኘት የመሬት ቅየሳ ማካሄድ ያስፈልጋል፡፡

1.5.4 የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት በኢትዮጵያ

የኢትዮጵያ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት በይዞታ መብት ላይ የተመሠረተ ሲሆን ለባለይዞታዎችም በጊዜ ያልተገደበ የመጠቀም መብትን ያረጋግጣል፡፡ የዚህ ዓይነት ሥርዓት በተወሰነ መልኩ[9] የባለቤትነት ማረጋገጫ ምዝገባ (Title Registration) ዓይነትን ሲያንፀባርቅ፤ ምዝገባው የመሬት መብት ባለቤቱን ስምና በመብቶቹ ያሉ እገዳዎች ይመዘገባሉ፡፡ ስለሆነም በኢትዮጵያ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት ግንባታ የመስታወት፣ የመጋረጃና የዋስትና/የማረጋገጫ መርሆዎች ተግባራዊነት አላቸው፡፡

የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት (የገመአሥ) የተመሠረተው ማሳን መሠረት ባደረገ የመሬት ምዝገባ ዓይነት ሲሆን የካዳስተር ሥርዓቱ ማሳን በመደዳውና በአንድ ወጥ[10] በግዴታ የአመዘጋገብ ሥርዓት (Systematic Registration) እና አልፎ አልፎ[11] (Sporadic Registration) እንዲመዘገቡ ይፈቅዳል፡፡ በኢትዮጵያ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት (የገመአሥ) በፍጥነት ለመገንባት፣ የማሳዎች ድንበር በፊዚካል ቁሶች በመለየቱ፣ አስፈላጊ የፀጥታ ሁኔታ በመስፈኑና ከዋጋ አንፃር ማሳን በተከታታይና

በአንድ ጊዜ በግዴታ የመመዝገብ ሂደት (Systematic Registration) አሠራር ዘዴ ጥልቅ በሆነ የአየር ፎቶግራፍ በመጠቀም የማሳ ምስልና ካርታ የማዘጋጀት ዘዴ በጥቅም ላይ ውሏል፡፡

በመዝገቡ ላይ የባለይዞታዎች የይዞታ መብቶች ይመዘገባሉ፡፡ የመሬት መዝገብ በቀበሌ፣ በወረዳና፣ በክልል የተደራጀ ሲሆን በኮምፒዩተር የታገዘና ማሳን መሠረት ያደረገ የመረጃ አደረጃጀት ሥርዓት ነው፡፡ እያንዳንዱ ማሳ የራሱ የሆነ ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር[12] ሲኖረው በኤሌክትሮኒክ መረጃ የተደገፈ የባለይዞታው ዝርዝር መረጃ፣ ባለይዞታው በማሳው ላይ ያለውን ሙብትና ግዴታ፣ የማሳውን ስፋትና የመሬት አጠቃቀም የመሳሰሉ ሌሎች ተጨማሪ መረጃዎችን ይይዛል፡፡ የመዝገቡ የወረቀት ቅጂና በኮምፒዩተር በሚታገዘው የመረጃ ሥርዓት ውስጥ የሚገኙ መረጃዎች በወረቀት ላይ እንዲታተሙ ተደርጎ በወረዳና በቀበሌ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤቶች ውስጥ እንዲቀመጡ ይደረጋል፡፡

የገጠር መሬት የይዞታ መብት የማስተላለፍ ዓይነቶችና የመሬት የመጠቀም መብቶች በቋሚነት ማስተላለፍ (ውርስ፣ ፍቺ፣ ስጦታ፣ ልውውጥ፣ ለህዝብ አገልግሎት ሲባል የሚወሰድ መሬትና የመሬት ማሸጋሸግ) ወይም የመጠቀም መብት በቋሚነት አለማስተላለፍ (በመሬት መብት ላይ ገደቦች፣ የተለያዩ ገደቦች እገዳ (የመሬት ኪራይ፣ የሶስተኛ ወገን ፍላጎት የመሳሰሉት ተብለው ይከፈላሉ)፡፡ ሦስተኛው ዓይነት የገጠር መሬት ልውውጥ በማሳው ቅርጽ መቀየር ምክንያት ሊመጣ የሚችለው (ማሳዎችን ኩታገጠም ማድረግ፣ የድንበር አቀማመጥ ስህተቶችን ማረም) ወይም የጽሑፍ ግድፈትን የማስተካከል ሥራ (የባለይዞታው ወይም የማሳው መረጃ ሲቀየር) ሲካሄድ የሚደረግ መስተካከሎች ናቸው፡፡ የምዝገባው መርህ[13] መሠረት የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፎች በመሬት መዝገቡ ላይ ተመዝግቦ ወቅታዊ ካልሆነ መረጃው በህግ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡

የገመአሥ በብሔራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር መረጃ ሥርዓት (የገመአሥ) የተደገፈ ሲሆን የገመአሥ የተቀናጀ የስፓሻል (Spatial) እና የፅሑፍ መረጃዎችን ያቀፈ ነው፡፡ በተጨማሪም ሥርዓቱ በቀላሉ የሚሻሻል (Flexible) ተደርጐ ስለሆነ እያንዳንዱ ክልል እንደ ክልሉ ተጨባጭ ሁኔታው በማስተካከል ጥቅም ላይ ማዋል ይችላል፡፡ ሆኖም ግን እያንዳንዱ ክልል በጋራ የመረጃ ሞዴል (common data model) እና set of standards መከተልና መተግበር ይኖርባቸዋል፡፡በመሆኑም የክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት ግንባታም የሀገር አቀፉን የመሬት አስተዳደር ሥርዓትን የተከተለ ነዉ፡፡

1.6 የመሬት መረጃና የመሬት መረጃ ሥርዓት

1.6.1 <u>የመሬት መረጃ</u>

ለመሬት አስተዳደር ተዛማጅነት፣ በቀላሉ ሊገባ የሚችልና ተዓማኒነት ያለው መረጃ ማደራጀት ጠቃሚነት አለው፡፡ ይህ የሚሆንበት ምክንያት መሬት በማንኛውም ሁኔታ ዋናው ሀብትና ለግጭቶች መከሰት መንስዔ በመሆኑ ነው፡፡ በመሆኑም የመሬት መረጃን ማግኘት ግንዛቤያቸው የዳበረ የአጋር አካላት ተሳትፎና ተጠያቂነትን ለማስፈን አንድ አይነተኛ ዘዴ በመሆን እንደ ቅድመ ሁኔታ የሚቆጠር መሆን ግንዛቤ ተወስዷል፡፡ የመሬት መረጃ ትክክለኛ፣ ወቅታዊ፣ በቀላሉ የማግኘትና ለተጠቃሚ እንዲያገኙ ማድረግ ከተቻለ ለሚከተሉት ከፍተኛ አስተዋጽኦ ያደርጋል፡፡

- ለዘላቂ ልማትና ለድህነት ቅነሳ (ለምሳሌ የመሬት መስጠትና ባለቤትነት ስሜት መፍጠር፣ በተለይ ለአቅመ ደካሞችና ለተጎጂ የህብረተሰብ ክፍሎች ለተፈጥሮ ተጋላጭና የተጐዱ ቦታዎችን መንከባከብ)
- የኢኮኖሚ ዕድገትና ዘላቂ ልማት (ለምሳሌ፡ የተረጋገጠ የመሬት ይዞታ መብት ለልማት መሠረት በመሆኑ አመርቂ የብድር መያዣ የገንዘብ ሥርዓት እንዲያብቡ ማድረግ)፡፡

- ማህበራዊ መረጋጋትና የመልካም አስተዳደር (ለምሳሌ፡ ግልፅ አሠራር፣ ግጭቶችን በፍትሀዊነት ማስተናገድ ለማህበራዊ መረጋጋት ወሳኝነት መሆን፣ የተቋማት ተጠያቂነትን ማጐልበት ላላማከለ ሥርዓት ተሳትፎን ለማሳደግ ወሳኝ መሆን፣ በመሬት አስተዳደር የህዝብ ተሳታፊነትና እምነትና በበታች ደረጃ ለተዋቀሩ መንግስት የገንዘብ ምንጭ በመሆን)

1.6.2 የመሬት መረጃ ሥርዓት

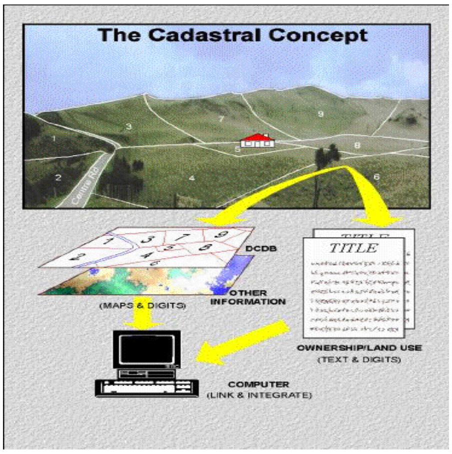
የመሬት መረጃ ሥርዓት (የመመሥ) ማለት የሰው ኃይልና የቴክኒክ ሀብቶች ተጣምረው አመቺ የተቋማት አሠራር ጋር በመቀናጀት የመሬትና ተዛማጅነት ያላቸውን ለማሰባሰብ፣ ማደራጀት፣ የመፈለግ፣ የማሠራጨት ሥርዓት እንዲሁም ከመሬት ጋር ግንኙነት ያላቸው መረጃዎች መጠቀም ነው፡፡ የህግ አስተዳደራዊና ኢኮኖማያዊ ጉዳዮች ላይ ውሳኔ ለመስጠት በግብአትነት ከመጠቀም በተጨማሪ የመሬት ልማትን ለማቀድና ለመተግበር ከፍተኛ ጠቀሜታ አለው፡፡ የመሬት መረጃ ሥርዓትን ውጤታማነት ከሚወስኑ ነጥቦች ዋነኛው ሥርዓቱ ሲቀረጽ፤ የተለያዩ ተጠቃሚዎችን ለማገልገል የተወሰዱ ግንዛቤዎችና ሃሳቦች ናቸው፡፡ የመሬት መረጃ ሥርዓት በዋናነት በታችኛው እርከን የሚገኝ በኮምፒዩተር የታገዘ የመረጃ ቋትን ማለትም የስፓሻል (Spatial) እና የጽሑፍ የመረጃ ክፍሎች ያካተተ ነው፡፡

የስፓሻል (Spatial) ክፍል የሚከተሉትን መረጃዎች ይይዛል፤

- የስፓሻል (Spatial) ክፍፍሎች (የአስተዳደር ድንበሮች፣ የተለያዩ የመሬት ይዞታ ስሪት ክፍሎች፣ ባህላዊ ቦታዎች፣ በግል የተያዙ ማሳዎች) በካርታ እንዲታዩ ማድረግ፣
- ከላይ የተጠቀሱት የተለያዩ የስፓሻል (Spatial) ክፍሎች በልዩ የማሳ መለያ ቁጥር መለየትና ወጥ የሆነውን የቁጥር አሰጣጥ መከተል አለባቸው
- እያንዳንዱ ማሳ የሚገኝበት ቦታ መግለጫ ከሀገራዊው የቅየሳ መቆጣጠሪያ መረብ ጋር ማስተሳሰር ናቸው፡፡

የጽሑፍ (Textual) ክፍል የሚከተሉትን መረጃዎች ይይዛል፤

- በልዩ የማሳ መለያ ቁጥር አማካኝነት ከስፓሻል (Spatial) መረጃው ጋር ይተሳሰራል፣
- ባለይዞታውንና የባለይዞታውን የመሬት የመጠቀም መብቶች፣
- የይዞታ መብቱ የተገኘበትን ሁኔታ ይይዛል፡፡



ምስል 3፡ የመሬት መረጃ ሥርዓት ዋና ዋና ክፍሎች

የድረ ገጾች መረብ የመሳሰሉ ዘመናዊ ቴክኖሎጂዎች መጠቀም ከየትኛውም የዓለም ክፍል ሆኖ የመሬት መረጃውን የማግኘት እድል ስለሚፈጥር የመሬት መረጃን ተደራሽነት ለማሻሻል ወሳኝ ሚና ይኖረዋል፡፡ በእነዚህ ዘመናዊ ቴክኖሎጂዎች መጠቀም ከአንዱ የመረጃ

ተጠቃሚ ወደሌላው የሚኖረውን ፍሰት ከማሻሻል በተጨማሪ ወሳኝ በሆኑ ጉዳዮች ላይ ማህበረሰቡ በጥልቀት ተወያይቶ ውሣኔ ላይ ለመድረስ እንዲያስችል ያደርጋሉ፡፡ ይህን ወደ ተግባር ለመለወጥ በተደራጀ ሁኔታ የመሬት መረጃን በመረጃ ቋት ውስጥ እንዲቀመጥ ማድረግ ያስፈልጋል፡፡

1.6.3 <u>የብሔራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር የመረጃ ሥርዓት በኢትዮጵያ</u>

ሁሉን አቀፍ የሆነ፣ ግልጽነት የተሞላበትና ወቅታዊ መረጃ የያዘና በወረዳው ውስጥ ለሚገኙት ሁሉም ማሳዎች የባለይዞታዎች መብት ያቀፈ የምዝገባ ሥርዓት ዘላቂና ውጤታማ ለሆነ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት (የገመአሥ) ግንባታ መሟላት ከሚገባቸው ነገሮች ዋነኛው ነው፡፡ ሁሉንም በመሬት ላይ የሚቋቋሙ የመሬት የመጠቀም መብቶችን የሚገድብ ሁኔታዎች (የመተላለፊያ መብት፣ የኪራይ ውል ወዘተ) እንዲሁም ሁሉንም የመሬት የይዞታ መብት ማስተላለፎች (ውርስ፣ ስጦታ፣ ልውውጥ) ማቀፍ ይኖርበታል፡፡ የምዝገባ ሥርዓቱ በስፓሻል **(Spatial)** የሚገለፁና በጽሁፍ (ስሞች፣ ማንነት፣ አድራሻ፣ የመሬት አጠቃቀም) የሚብራሩ መረጃዎችን በአንድ ሥርዓት ውስጥ አቀናጅቶ ይይዛል፡፡ ይህን የመሰለው የመሬት አስተዳደር ሥርዓት በሀገር አቀፍ ደረጃና በክልሎች የስታትስቲካዊ መረጃ ለመሰብሰብ ሰፊ መሠረት ይጥላል፡፡ የመረጃ የምዝገባ ሥርዓቱን በአግባቡ በተግባርና ጥቅም ላይ ለማዋል (ለምሳሌ፡- በአንድ ወረዳ እስከ 100,000 ማሳዎች ይገኛሉ) በኮምፒዩተር የተደራጀ ብሔራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት መገንባት አስፈላጊ ነው፡፡

የብሔራዊ የገጠር መሬት አስተዳደር የመረጃ ሥርዓት በሀገር አቀፍ ደረጃ የሚተገበርና ሁሉን አቀፍ የሆነ የኮምፒዩተር ፕሮግራም የያዘ ነው፡፡ የሥራ አድማሱን በገጠር በሚከናወኑ የመሬት ልውውጦች የተገደበ ነው፡፡ ሥርዓቱ አምስት ዋና ዋና ክፍሎችን የያዘ ነው፡፡

- **በስፋት ምዝገባ ለማካሄድ የሚያስችል አሠራር (Mass Registration)**፡- ይህ ክፍል በወረዳዎች የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በሚሰጥበት ጊዜ የምዝገባ መረጃውን በስፋት ለማሰባሰብ የሚጠቅም ሲሆን ለወረዳው ዘርፍ ግብዓት የሚሆን መረጃ ያደራጃል፡፡ ለሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት የሚያስፈልገውን ግዙፍ መረጃ ለመመዝገብ ውጤታማ የሆነና ፈጣን የመረጃ አሰባሰብ ሥርዓትን የያዘ ዘርፍ ነው፡፡
- **የወረዳ የገጠር መሬት አስተዳዳር የመረጃ ሥርዓት፡-** ይህ ዘርፍ የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በተግባር ከዋለ በኋላ የሚኖረውን የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍንና (ለምሳሌ ውርስ) እና ግዴታዎችን መመዝገብን (ለምሳሌ የኪራይ ውል) የሚያስችል አሠራርን የያዘ ዘርፍ ነው፡፡ ይህ ዘርፍ በከፍተኛ ደረጃ የመሬት መረጃ ደህንነትን ለመጠበቅ የሚያስችልና የመሬት መብት ልውውጦች በአግባቡ እንዲፈፀም የሚያስችልን አሠራር የያዘ ነው፡፡ የዚህ መረጃ መነሻ የሚደራጀው በቀበሌው ውስጥ የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ሥራ ሲጠናቀቅና በMass Registration የመረጃ ሥርዓት ከተያዘ በኋላ ነው፡፡
- **የዞን ዘርፍ የካደስተራል ካርታ፡-** በስፋት በሚታደስበት ጊዜ ሥራውን ለመምራትና በክልሉ ውስጥ የሚገኙት የዞኑ ባለሙያዎች ሥራውን ለመከታተል እንዲችሉ እድል የሚሰጥ ነው፡፡
- **የክልል ዘርፍ (የክልል የገጠር መሬት አስተዳዳር የመረጃ ሥርዓት)**፡- የክልል መ/ቤት በወረዳ የሚካሄደውን የገጠር መሬት አስተዳደር ሥራዎችና ተግባሮች ለመከታተልና ለመምራት እንዲያስችል ጠለቅ ያለ የካድስትራል አያያዝ የመረጃ ድጋፍ ሥርዓትን (Data back up) እና መረጃ የመተንተን አቅም ያለው አሠራርን ያካተተ ዘርፍ ነው፡፡
- **የፌደራል ዘርፍ (የፌደራል የገጠር መሬት አስተዳደር መረጃ ሥርዓት)**፡- ከክልል ዘርፍ የሚጠናከሩበትን መረጃ በመጠቀም የስታትስቲክ ትንተና፣ የክልሎችን አፈፃፀም ለመከታተልና የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ልማት ሚኒስቴርን የፖሊሲ ቀረፃ በመረጃ የተደገፈ መረጃዎችን የሚያቀርብ አሠራርን የያዘ ነው፡፡

ሥርዓቱ የጽሁፍና የስፓሻል **(Spatial)** መረጃዎችን አዋህዶ የያዘና ከፌደራሉ መነሻ ሳይወጡ ክልሉ የራሱን ተጨባጭ ሁኔታ መሠረት አድርጎ ማሻሻያዎችን እንዲያደርግ የሚያስችል አሠራርን አካቷል፡፡ ነገር ግን ክልሉ በጋራ የመረጃ ሞዴል (common data model) እና ዋና ዋና መመዘኛዎች (set of standards) መከተልና መተግበር ይኖርበታል፡፡

2. ክልላዊ የገጠር መሬት የይዞታ መብት የማስተላለፍ አሠራር ቅደም ተከተል

2.1 መግቢያ

ቀደም ብሎ እንደተገለፀው የመሬት ሠርተፊኬት አሠጣጥ የሚውል ሀብት ውጤታማ በሆነ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት መደገፍና መታገዝ አለበት፡፡ የመሬት መረጃዎች በየወቅቱ ካልታደሱ በፍጥነት ከጥቅም ውጪ ይሆናሉ፡፡ ሠርተፊኬት የመስጠት ሥራ እንደተጠናቀቀ (ሠርተፊኬት በመስጠት ሂደት ላይ ጭምር) በሁሉም ደረጃ የሚገኘው የመሬት አስተዳደር ሥራ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍን ለማስተናገድ በአግባቡ መደራጀት ይኖርበታል፡፡

ይህ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት ማንዋል በመጀመሪያ በመዝገብ የመሬት መረጃን ወቅታዊ ለማድረግ መሠረት የሆኑ መርሆዎችን በማስቀመጥ በመቀጠል በክልሉ የተለያዩ በመሬት የመጠቀም መብቶች ማስተላለፍን ለመመዝገብ የሚያስችል አሠራሮችን ይዘረዝራል፡፡ በመቀጠልም ምንም እንኳ እያንዳንዱ የመሬት መብት የመጠቀም ልውውጥ ዓይነቶች የየራሳቸው የተለያየ የማስተላለፍ አሠራር ዘዴ ቢኖራቸውም፤ በተለያዩ የመሬት ማስተላለፍን የጋራ የሆነ የአሠራር ሂደት ለማሳየት፤ የጋራና አጠቃላይ የመሬት መብት ማስተላለፍን ሂደት (generic land transaction process) ተዘርዝረዋል፡፡ በመጨረሻም ማንዋሉ እያንዳንዱ የመሬት ማስተላለፍን በሚመለከት በሚከተሉት ጉዳዮች ዙርያ ይዳስሳል፡፡

- ተገቢነት ያለውን የህግ ድንጋጌዎችን ማገናዘብ፣
- የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓላማው መሟላት የሚገባቸው ሁኔታዎች፣ የሚያስፈልጉ ግብዓቶችና የመጨረሻ ውጤት፣
- ለእያንዳንዱ የመሬት መጠቀም መብት የማስተላለፍ በሥርዓት ዝርዝር የአሠራር ሂደትና መግለጫዎች (ምን? ማን? መቼ?) እና
- ለእያንዳንዱ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍን ራሱን የቻለ የማመልከቻ ቅጾች ናቸው፡፡

2.2 የመሬት መዝገብን ወቅታዊ ማድረግ

2.2.1 የመሬት መዝገብ

በመሬት ላይ የተቋቋሙ መብቶች በመሬት መዝገብ ላይ ይመዘገባሉ፡፡ የመሬት መዝገብ ማለት ማሳን መሠረት ያደረገና በክልል፣ በወረዳና በቀበሌ ደረጃ የተደራጀና በኮምፒዩተር የታገዘ የመረጃ ሥርዓት ነው፡፡ የእያንዳንዱ ማሳ የማሳ ልዩ መለያ ቁጥር[14] የሚያሳይ፣ የባለይዞታውን ዝርዝር መረጃ፣ የባለይዞታውን በማሳው ላይ የሚኖሩትን መብቶችና ግዴታዎች ዝርዝርና ሌሎች ማሳውን በትክክል ለመግለጽ የሚረዱ (ምሳሌ ስፋት፣ መሬት አጠቃቀም) ማብራሪያዎችን የያዘ ነው፡፡ በወረቀት የሚታተመው የመሬት መዝገብ ቅጂ አንድ በቀበሌና አንድ በወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤቶች ውስጥ እንዲቀመጥ ይደረጋል (በኮምፒዩተር ውስጥ ታትመው እንደ መዝገብ የሚደራጁ)፡፡

2.2.2 በመሬት የመጠቀም መብት በማስተላለፍ ወቅት የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ ማድረግ

በኮምፒዩተር የተደራጀው የመሬት መዝገብ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ በተደረገ ጊዜ አዳዲስ መብቶች ላይ ግዴታዎች ሲከሰቱ እንዲሁም በጽሑፍ ወይም በስፓሻል[15] (Spatial) መረጃው ላይ ለውጥ ሲደረግ ወቅታዊ ሁኔታዎችን[16] እንዲያንፀባርቅ መረጃው ወቅታዊ መደረግ አለበት፡፡ በተመሳሳይ በወረቀት በታተመው የመሬት መዝገብ ቅጂዎች ላይ ማስተላለፎችን በመመዝገብ ወቅታዊ መደረግ አለበት (ማለትም በኤሌክትሮኒክስ ወቅታዊ የሆኑትን መረጃዎች በማተም ቀድሞ የነበረበትን ቅጾች በመሬት መዝገቡ እንዲተኩ ይደረጋል)፡፡ በወረዳ የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ የማድረግ ሥራ ሥልጣን በተሰጠው አካላት ማለትም በምክትል የምዝገባ ሹም የሚከናወን ይሆናል፡፡

የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ለማካሄድ ለወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት የሚቀርቡት ማመልከቻ በቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ (የቀመአኮ) እና በቀበሌ የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ጽ/ቤት በኩል ነው፡፡ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍን ወቅታዊ የማድረግ ሂደት የሚከተሉትን የሥራ ሂደት ደረጃዎችን ይከተላል፡፡

- የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍን የተመለከተ ማመልከቻ ለቀመአኮ እና በቀበሌ የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ጽ/ቤት ማስገባት/የማመልከቻ ቅጾችና አስፈላጊ ሠነዶች፣
- የቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም በቀበሌ የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ጽ/ቤት የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ጥያቄ የቀረበበት ማመልከቻና ተያያዥ ሠነዶችን የተሞሉና ትክክለኛ መሆናቸውን በማረጋገጥ ጥያቄውን ወደ ወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ማስተላለፍ፣
- አስፈላጊ በሚሆንበት ጊዜ በቀበሌ ደረጃ ማመልከቻው ለህዝብ ትችት ማቅረብ፣
- በቀረበው ማመልከቻ ተቃዋሚ ከሌለ ወይም የቀረቡት ተቃውሞና ቅሬታዎች ከተፈቱ በኋላ (በወረዳ ፍ/ቤት/ ጠቅላይ ፍ/ቤት) ማመልከቻው ወደ ወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት መላክና በወረዳው ጽ/ቤት ማመልከቻው ይስተናገዳል፣
- አስፈላጊው ክፍያ ከተከፈለ በኋላ የወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት (ሥልጣን የተሰጠው የመሬት ምዝገባ ሹም) ለውጦችን በመሬት መዝገቡ ላይ በመመዝገብና አስፈላጊ በሚሆንበት ጊዜ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ያዘጋጃል፡፡ በወረቀት ላይ የሚታተሙት የመዝገቡ ቅጂዎች (በወረዳና በቀበሌ ደረጃ) በተመሳሳይ ሁኔታ ለውጦችን እንዲያንፀባርቁ ተደርገው እንዲታተሙ ይደረጋል፡፡
- አዲሱ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት አማካኝነት ለባለይዞታዎች እንዲደርስ ይደረጋል፡፡

በመሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ሂደት ውስጥ እያንዳንዱ ደረጃ የሚወስደው ጊዜ፣ (ማለትም የቆይታ፣ መረጃዎችን ለመስጠትና ሥራውን ለማጠናቀቅ የወሰደው ጊዜ በቀናት ወይም በሰዓት በማስላት) እንዲያዝ ይደረጋል፡፡ ይህ አሠራር የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት ተግባራዊ መሆን ከጀምረበት ጊዜ ጀምሮና ለአንድ ዓመት ለሙከራ ተግባራዊ ይሆናል፡፡ በስተኋላም መረጃው ከተሰባሰበና ትንታኔዎች ከተደረገ በኋላ የእያንዳንዱ የሥራ ሂደት የሚወስደውን ጊዜ ደረጃ በማውጣት ለሁሉም በመሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ሂደቶች ተግባራዊ እና ተፈፃሚነት እንዲኖረው ይደረጋል፡፡ ይህን በማድረግ ለባለይዞታዎች የተሻለ አገልግሎት ለመስጠትና በመሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ሂደቱ ስለሚፈጀው ትክክለኛ ጊዜና መቼ መጥተው የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መውሰድ እንዳለባቸው በግልፅ እንዲያውቁት ያደርጋቸዋል፡፡

2.2.3 <u>*የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በሚሰጥበት ወቅት በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍን ስለመመዝገብ*</u>

የመሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ምዝገባ ሂደት ለመተግበር በአንድ ቀበሌ ውስጥ የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ደብተር የመስጠት ሥራ እየተከናወነ ባለበት ወቅት ጥያቄው ሊቀርብ ይችላል፡፡ ሆኖም ግን በተባለው ቀበሌ የመሬት ምዝገባ ሂደት

እስካልተጠናቀቀ ድረስ የመሬት መብት ሊመዘገቡ አይችሉም፡፡ ስለዚህ በቀበሌው ውስጥ የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ሥራ እስኪጠናቀቅ ድረስ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ሊመዘገብ አይችልም፡፡ ይህ ማለትም በአንድ ቀበሌ የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬቶች ተዘጋጅተው ሲጠናቀቁ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ መመዝገብ ይኖርበታል፡፡

2.3 የገጠር መሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ዓይነቶች

በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ በግብርና ሙያ ለመተዳደር የሚፈልግ ማንኛውም ዜጋ የገጠር መሬት በነፃ የማግኘት መብት እንዳለው ተደንግጓል፡፡ የመሬት ባለቤትነት መብት ለመንግስትና ለህዝብ የተሰጠ ሲሆን በገጠር መሬት የዜጎች መብት ያለጊዜ ገደብ የመጠቀም መብት ተሰጥቷቸዋል፡፡ አንዳንዶች የገጠር መሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ አይነቶች የይዞታ መብትን ከአንድ ግለሰብ ወይም ቡድን ወደ ሌላው የሚያስተላልፉ መብትን ሲያካትት በሌላ በኩል በመሬት ላይ የተቋቋመውን መብት ገደቦችን ወይም ግዴታን የመጣል ሁኔታን ያካትታል፡፡ በተጨማሪም በማሣው ቅርጽና ስፋት (ማሳን ኩታ ገጠም ማድረግና የድንበር ለውጥ ማድረግ) ወይም በባለይዞታው መረጃ ላይ የተደረጉ ስህተቶችን ለማረምና ለማስተናገድ የሚከናወኑ የመረጃ የማስተካከል ሥራዎችን ይጨምራል፡፡ ሦስት የገጠር መሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ዓይነቶች በሚከተሉት ክፍሎች በዝርዝር ተቀምጠዋል፡፡

2.3.1 <u>የይዞታ መብትን ማስተላለፍ ያካተተ</u>

እነዚህ የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ዓይነቶች ሰዎች (ወይም የተጓደኑ ሰዎች) ከመንግስት በይዞታነት ያገኙትን የጊዜ ገደብ የሌለውን የመሬት የመጠቀም መብት ለሌላ ለግለሰብ ወይም ለቡድን የሚተላለፉበት ዓይነቶችን ያካትታል፡፡ በዚህ ሁኔታ መብት ሲተላለፍ በመሬት መዝገብ ላይ መስፈር አለበት፡፡ የቀደመውን የባለይዞታውን፣ የይዞታ መብቱንና የማሳውን ግንኙነት የሚያሳየው መረጃ ተሰርዞ በአዲስ መተካት አለበት፡፡

እነዚህ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፎች በመሬት መዝገቡ መመዝገብ ይኖርባቸዋል፡፡ ይሄም ማለት በመጀመሪያ መዝገቡ ውስጥ የተመዘገበው ማለትም የግለሰብ (የባለይዞታው)፣ (የይዞታው) መብቶች እና የማሳ ዝምድና የያዘ መረጃዎች ተሠርዞ በአዲሱ ባለይዞታ እንዲመዘገቡ ይደረጋል፡፡ ለምሳሌ የማሣን ክፍፍል የማያስከትል የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ሲደረግ (ለምሳሌ ለአንድ ወራሽ ብቻ በውርስ የተላለፈ መብት) አንድ አዲስ ምዝገባ ብቻ ማደራጀት ሲያስፈልግ፣ ማሳን የሚያከፋፍል የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ሲከሰት (ለምሳሌ ከሁለት በላይ ወራሾች በውርስ ሲተላለፍ) ብዛት ያላቸው አዲስ የመሬት ምዝገባ ማደራጀትን ይጠይቃል፡፡

በማሳ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ወቅት ግልጽነትንና ፍትሀዊነትን አሠራር ለማስፈን፤ የሦስተኛ ወገኖች የሚያነሱትን የይገባኛልና ቅሬታ ጥያቄ ለማስተናገድ መረጃው ለህዝብ እይታና ትችት መቅረብ አለበት፡፡ የይገባኛልና ቅሬታ የቀረበበት የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ማመልከቻዎች ከሚመለከታቸው ተቋማት ውሳኔ እስኪያገኙ ድረስ ተፈፃሚነት አይኖራቸውም፡፡

የይዞታ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ የሚያስከትሉ የሚከተሉት ናቸው፡፡

- **ውርስ**፡- ባለይዞታው ወይም የባለይዞታው ተጋሪ ከዚህ ዓለም በሞት በሚለይበት ጊዜ በመሬት ላይ የተቋቋመው የመሬት የመጠቀም መብት ወደ ሌላ ሰው ወይም ቡድን ሲተላለፍ የሚከሰት ነው፡፡ ከዚህ ዓለም በሞት የተለየው ግለሰብ በህይወት በነበረበት ጊዜ በኑዛዜ ወይም ካለኑዛዜ ወይም አንድ ወይም ከዛ በላይ ወራሾች (ብዙ ወራሾች ካሉ ማሳን ማከፋፈል ያስከትላል) ሁኔታዎች በውርስ ዝውውርን የተለያዩ ገፅታዎች እንዲኖሩት ያደርጉታል፡፡
- **ፍቺ**፡- የመሬት ባለይዞታ የሆኑ ባልና ሚስት በሚፋቱበት ጊዜ የይዞታው የእኩል ወይም የእሱ/የእርሷ መብት መሠረት ማሳን የማካፈል ያካተተ የመብት መተላለፍ ነው፡፡
- **ስጦታ**፡- አንድ ባለይዞታ ወይም ቡድን ይዞታውን በሙሉ ወይም በከፊል ለሌሎች ግለሰቦች ወይም ቡድኖች በስጦታ የማስተላለፍ ዘዴ ነው፡፡ በዚህም የማስተላለፍ ዘዴ የተላለፈው ማሳ ሊከፋፈል ይችላል፡፡

- **ልውውጥ**፡- ሁለት ባለይዞታዎች የያዙትን የተለያየ መሬት[17] በፈቃዳቸው የሚለዋወጡበት ነው፡፡ ይዞታ ልውውጥ ለማድረግ አሳማኝ ምክንያቶች በእርሻ ማሳዎች መካከል ያለውን ርቀት ወይም ከመኖሪያ ቤት እስከ እርሻ ቦታ ያለውን ርቀት ለማሳጠር ወይም ለልማት ሥራ አመቺ እንዲሆኑ ማሳዎችን ኩታገጠም ለማድረግ ነው፡፡
- **ለህዝብ ጥቅም አገልግሎት ሲባል መሬት በመንግስት ይዞታ ሥር ሲውል**፡- መንግስት የግለሰብ ይዞታን በሙሉ ወይም በከፊል ለህዝብ አገልግሎት (ለምሳሌ፤ የመስኖ ልማት፣ የመሠረተ ልማት ፕሮጀክት) ሲባል ይዞታቸውን የሚወስድበት ሁኔታ ነው፡፡ የግለሰብ ይዞታዎች በመንግስት በሚወሰድበት ወቅት ተመጣጣኝ ካሣ የሚከፈለው ሲሆን በአጠቃላይ ባለይዞታው ተመሳሳይ የመሬት ይዞታ በወረዳው ውስጥ ይሰጠዋል፡፡ የባለይዞታው ይዞታ የተወሰነውን ወይም በከፊል በመንግስት ሲወሰድበት የይዞታን መከፋፈል ያስከትላል፡፡
- **ሽግሽግ**፡- ባለይዞታው በመሬቱ ላይ ጉዳት በማድረሱ ወይም ህግ በሚፈቅድው አግባብ አለመጠቀሙ ሲረጋገጥ (ማስጠንቀቂያ ከተሰጠ በኃላ) የይዞታ መብቱን በህግ አግባብ እንዲያጣ ተደርጎ መሬቱ ለሌላ አዲስ መሬት ጠያቂ ይሸጋሸጋል፡፡ በተጨማሪም በአካበቢው ማህበረሰብ ስምምነት የተራቆቱና የተጎዱ የወል መሬቶች ለመሬት አልባ ወጣቶች ሊከፋፈሉና ሊሸጋሸጉ ይችላል በተጨማሪም የገጠር መሬት ይዞታቸዉን ለመስኖ አዉታር ግንባታ ሲዉል ሽግሽግ ሊደረግ ይችላል፡፡
- **ልዩ ሁኔታ**፡- በመርሀ ደረጃ የመሬት መዝገብ በሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በተሰበሰቡት መረጃዎች ማለትም የመሬት ባለቤትነትና የማሳ ድንበሮችን ያካተተና የተገነባ ነው፡፡ ነገር ግን በሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ምዝገባ ወቅት ያልተመዘገቡ (ለምሳሌ በሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬተ ምዝገባ ወቅት ባለቤቱ ያልተገኘና፤ በኋላ መጥቶ ሠርተፊኬት እንዲሰጠው ሲጠይቅ) ማሳው እንደ ልዩ ሁኔታ በመቁጠር በባለይዞታው ፈቃደኝነትና ጥያቄ እንዲመዘገቡ ይደረጋል፡፡ ይሄ ልዩ ሁኔታ ማሳዎች በሞላ ተመዝግበው ሲያልቁና ሲጠናቀቁ ሥራዎቹ ፍፃሜ ያገኛሉ፡፡

ማሳሰቢያ 1፡-

አንድ ማሳ ለመከፋፈል የሚችለው በአንድ ሰው ወይም በቡድን ተይዞ የነበረ መብት በውርስ፣ በስጦታ ወይም በፍቺ ምክንያት ከአንድ በላይ ለሆኑ ሰዎች በሚተላለፍበት ጊዜ ወይም በከፊል በመንግስት በሚወሰድበትና በሽግሽግ ለሌላ ባለይዞታ በሚሰጥበት ጊዜ ነው፡፡ በዚህም ጊዜ በመጀመርያ ማሳውን እንዲከፋፈል ማድረግ የስፓሻል (Spatial) ሥራ እና በመቀጠል በእያንዳንዱ የተከፋፈለ ማሳ ላይ ያለ የይዞታ መብት ወደ አዲስ ባለይዞታዎች እንዲተላለፉ ይደረጋል፡፡

ማሳሰቢያ 2፡-

ትኩረት የሚያስፈልጋቸው ልዩ ሁኔታዎች፡-

- የይዞታ መብት በውርስ ወይም በስጦታ በሚተላለፍበት ጊዜ ለማን እንደሚተላለፍ እና
- ዝቅተኛ የማሣ ስፋት ሁኔታዎች በክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጆችና ደንቦች መሠረት ይሆናል፡፡

2.3.2 <u>በመጠቀም መብት ላይ ገደብ በሚጣሉ መብቶች</u>

በዚህ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ክፍል ውስጥ የሚካተቱ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነቶች ከመንግስት የተገኘ የአንድ ሰው ወይም የቡድን የጊዜ ገደብ የሌለው የይዞታ መብት ወደሌላ ግለሰብ ወይም ቡድን ሳይተላለፍ በመብቶቹ ላይ ግዴታ የሚጥል ወይም ገደብ የሚያሳርፍ ዓይነት ነው፡፡

በማሳ ላይ የሚጣል ግዴታ ከባለይዞታው ለተለዩ ተጠቃሚ የሚሰጥ መብት ነው፡፡ (Encumberance) እነዚህ በመብት ላይ የሚጣሉ ገደቦች servitude የኪራይ፣ ሌሎች ትዕዛዞችንና ስምምነቶችን ያካትታል፡፡

በይዞታ መብት ላይ የተጣሉ ገደቦች የግለሰቡን የመብቱንና የማሳውን ግንኙነት በሚያሳይ ሁኔታ በመዝገቡ ውስጥ መመዝገብ ይኖርበታል፡፡ የገደቡ ዘመን በሚጠናቀቅበት ጊዜ በመሬት መዝገቡ ላይ የተመዘገበው መግለጫ መሠረዝ ይኖርበታል፡፡

በገጠር መሬት ላይ የይዞታ የመጠቀም መብት መተላለፍ ሳያስፈልጋቸው ነገር ግን በመጠቀም መብት ላይ እገዳ የሚያደረጉ የመጠቀም መብት ማስተላለፎች፤

- **የመሬት ኪራይ**፡- የክልሉን ህግ በማይጥስና ራሱን ለመፈናቀል በማያጋልጠው ሁኔታ አንድ ባለይዞታ መሬቱን ለሌላ ግለሰብ ወይም ባለሀብት በክልሉ ህግ በተወሰነው የጊዜ ገደብ መሠረት የማስተላለፍ ዘዴ ነው፡፡
- **የመተላለፊያ ወይም የመጠቀም የማግኘት መብት (servitude)**፡- ይህ መብት በሌላ ሰው የመሬት ይዞታ ላይ የማለፍና የመግባት የማስተላለፍ መብት ነው፡፡ በአብዛኛው የሚከሰቱ ዓይነቶች በሌሎች ባለይዞታዎች በመከበባቸው ምክንያት መውጫ የማጣት፣ የመስኖና የወንዝ ውኃን የመጠቀም መብቶች ናቸው፡፡
- **ሌሎች መብት የሚገድቡ ስምምነቶች**፡- በህግ ዘንድ ተቀባይነት ባለው በባለይዞታው በተደረገ ማንኛውም ስምምነት ምክንያት የባለይዞታው መብቶች የሚገደቡበት ሁኔታ ወይም በፍ/ቤት የይዞታ ማስተላለፍ እንዳይኖር የተሰጠ የእግድ ውሳኔ ያጠቃልላል፡፡ (ለምሳሌ የመሬት ታክስ ባለመክፈል በፍርድ ሂደት ላይ የሚገኝ ይዞታ)

2.3.3 *የማሳ ቅርፅ ለማስተካከል፣ ሌሎች እርምቶችና ሠርተፊኬት ሲቀየር የሚደረጉ ማስተካከያዎች*

በዚህ ዓይነቱ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ክፍል የማሳው ቅርፅ፣ ስፋትና የባለይዞታው ዝርዝር መግለጫዎች ሲቀየሩ የሚደረጉ ማስተካከያዎችን ያካትታል፡፡ ሆኖም ግን የመሬት መብት ይዞታን ኩታ ገጠም ለማድረግ የሚካሄድ ሂደት የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ የሚያስከትል በመሆኑ በዚህ መረጃን ለማስተካከል በተከፈለው የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ሊመደብ አይችልም፡፡

በማሳው ስፋት ወይም ቅርፅ ላይ ወይም በባለይዞታው ዝርዝር መረጃ ላይ የሚደረግ ለውጥ በመሬት መዝገቡ ላይ መመዝገብ ይኖርበታል፡፡ ማለትም፤

- **በማሣው ቅርጽ ወይም ስፋት ላይ ለውጥ ሲደረግ**፡- በመዝገቡ ውስጥ ተመዝግቦ የቆየውና በባለይዞታው መብትና በማሳው መካከል የነበረው ግንኙነት ሲቀየር መረጃው ተሰርዞ በሌላና በአዲስ መረጃ እንዲተካ ይደረጋል፡፡ ነገር ግን የሚደረገው የመረጃ ለውጥ ትንሽ ማስተካከያ የሚያስፈልጋቸው ብቻ ናቸው፡፡ (ለምሳሌ የማሳ ስፋት)
- **በባለይዞታው ዝርዝር መረጃ የሚደረግ ለውጦች (ለምሣሌ፡- በስህተት የተፃፈ ስም)** በመጀመሪያ በመሬት መዝገቡ በባለይዞታው፣ በመብትና በማሳው ያለውን ግንኙነት የሚያሳየው መረጃ ተስተካክሎ መፃፍ ይኖርበታል፡፡

በማሳ ቅርፅ ላይ የሚደረጉ ለውጦችና ማስተካከያዎች የሚከተሉትን ያካትታል፤

- **ማሳዎችን ኩታ ገጠም ማድረግ**፡- ማሳን ኩታገጠም የማድረግ ሥራ የመሬት ይዞታን ለልማት አመቺ እንዲሆን ያደርጋል፡፡ ኩታገጠም እንዲሆኑ የሚደረጉ ማሳዎች ባለቤትነት ተመሳሳይ መሆን ይኖርበታል፡፡ ይህ ሁኔታ የሚፈጠረው በአብዛኛው የማሳ ልውውጥ ከተከናወነ በኋላ ነው፡፡
- **የማሳ ድንበር ማስተካከል**፡- ይህ ሊያጋጥም የሚችለው በሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በሚሰጥበት ወቅት ድንበሩ ሲካለል ስህተት የነበረበት ከሆነ ወይም በተፈጥሮ ክስተቶች ምክንያት ድንበር ላይ ለውጥ ሲያጋጥም ነው፡
- **የስፓሻል (Spatial) እና የጽሁፍ መረጃ የማስተካከል ሥራ**፡- አንዳንድ ጊዜ ቀላል የማስተካከል ሥራዎች ለምሳሌ በማሳው ስፋት ወይም በባለይዞታው ዝርዝር መረጃ ላይ (ለምሳሌ ስም) በስህተት ተመዝግቦ የነበረ ከሆነ ስህተቶችን የማረም ሥራ ነው፡

- ***ሠርተፊኬቱን በሌላ መቀየር***፡- የጠፋ ወይም የተበላሸ ሠርተፊኬት በሚያጋጥም ጊዜ ሠርተፊኬትን የመቀየር ሥራ ነው፡፡

ማሳሰቢያ፡-

ምንም እንኳን በዚህ ክፍል የተጠቀሱት በማሳ ቅርጽ ለውጦችን የማስተካከል ሥራዎችን ቢጨምርም፣ የማሳ ክፍፍል የሚያስከትሉ የመጠቀም መብት ማስተላለፍን አያካትትም፡፡ በእርግጥ የማሳ መከፈል የሚደረገው በሚመለከተው አካል አስፈላጊነቱ ሲታመንበትና የመጠቀም መብት ማስተላለፉ በአንድ ባለይዞታ ብዛት ላላቸው ባለይዞታዎች ማሳ በሚተላለፍበት ጊዜ (በውርስ፣ በስጦታ፣ በፍቺ) ወይም በመንግስት የአንድ ግለሰብ ይዞታ በከፊል ለልማት ወይም ለሽግሽግ ሲወሰድበት ነው፡፡

በዚህ ጊዜ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ሂደት ውስጥ ተካፋይ የሆኑት ባለይዞታዎችና የማሳው ሁኔታ በህግ ከተረጋገጠ በኋላ፤ በቀጣይ ማሳውን በመከፋፈል ለእያንዳንዱ ለተከፋፈሉት ማሳዎች መብቶቹ ለአዲሱ ባለይዞታ እንዲሰጥ ይደረጋል፡፡ ስለሆነም የዚህ ዓይነት ልውውጥ የሚካተተው "የመሬት የይዞታ መብትን ማስተላለፍ" በሚለው ክፍል ወይም ዘርፍ ውስጥ ነው፡፡

2.4 የገጠር መሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ መሠረታዊ መርሆዎች፤

ምንም እንኳን እያንዳንዱ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ የራሱ የሆነ ልዩ ባህሪዎች ቢኖሩትም፤ በተለያዩ ሁኔታዎች ሁሉም የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነቶች ተመሳሳይ የአሠራር ሂደት ይከተላሉ፡፡ ስለሆነም ለሁሉም የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነቶች የሚሠራ የጋራ መሠረታዊ መርሆዎች፣ የሥራ ሂደቶችና የሚያስፈልጉ ሠነዶች እንደሚከተለው በዝርዝር ቀርበዋል፡፡

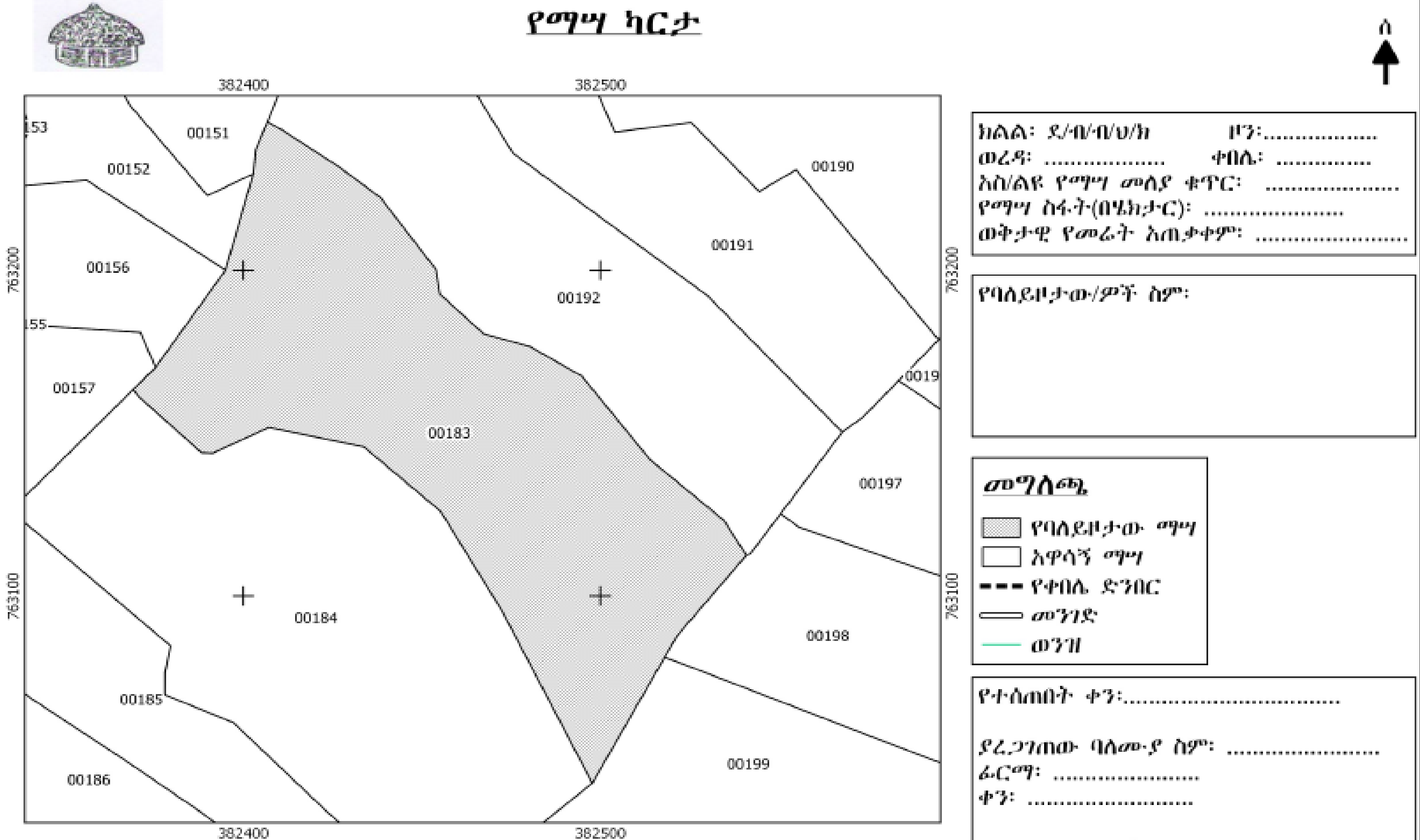
2.4.1 <u>የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት</u>

እያንዳንዱ ባለይዞታ በይዞታው ሥር ላሉ ለእያንዳንዱ ማሳ የይዞታ ሠርተፊኬት ይሰጠዋል፡፡ የይዞታ ሠርተፊኬት የሚከተሉትን መረጃዎች ያካትታል፡፡

- *የባለይዞታውን ዝርዝር መግለጫ፣ ማሳውንና አጐራባች ማሳዎችን የሚያሳይ ጠቋሚ የማሳ ካርታ እና ሠርተፊኬት ፣*
- *ባለይዞታዎቹ ከአንድ በላይ ከሆኑ የጋራ ባለይዞታዎቹ ስም ዝርዝርና፣*
- *የይዞታ ሠርተፊኬት እና የማሳ ጠቋሚ ካርታ በወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ተዘጋጅቶ በወረዳዉ የሚመለከተዉ ባለሙያ አማካኝነት ለባለይዞታዎች መስጠት ናቸው፡፡*

የክልሉ መንግስት የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬትና የማሳ ካርታ በሚከተሉት ገጾች ተካትተዋል፡፡

የማሣ ካርታ



System: Adindan/UTM Zone 37N 0 50 100 ሜትር

ክልል፡ ደ/ብ/ብ/ህ/ክ ዞን፡..................
ወረዳ፡ .... ቀበሌ፡ ....
እስ/ልዩ የማሣ መለያ ቁጥር፡ ....
የማሣ ስፋት(በሄክታር)፡ ....
ወቅታዊ የመሬት አጠቃቀም፡ ....

የባለይዞታው/ዎች ስም፡

መግለጫ

- የባለይዞታው ማሣ
- አዋሳኝ ማሣ
- የቀበሌ ድንበር
- መንገድ
- ወንዝ

የተሰጠበት ቀን፡.................................

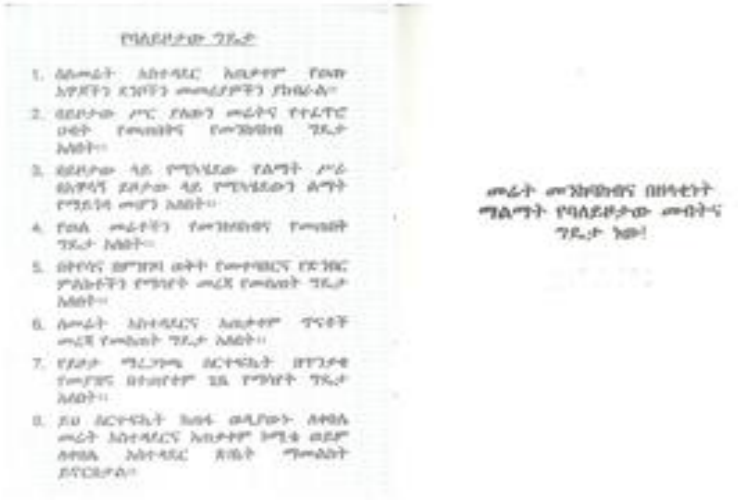
ያረጋገጠው ባለሙያ ስም፡ ....
ፊርማ፡ ....
ቀን፡ ....

ያፀደቀው ኃላፊ ስም፡ ....
ፊርማ፡.................
ቀን፡.....................

Front and back pages

First Page

Second and Third Page



Last Page

2.4.2 የመሬት መረጃ አስፈላጊነት

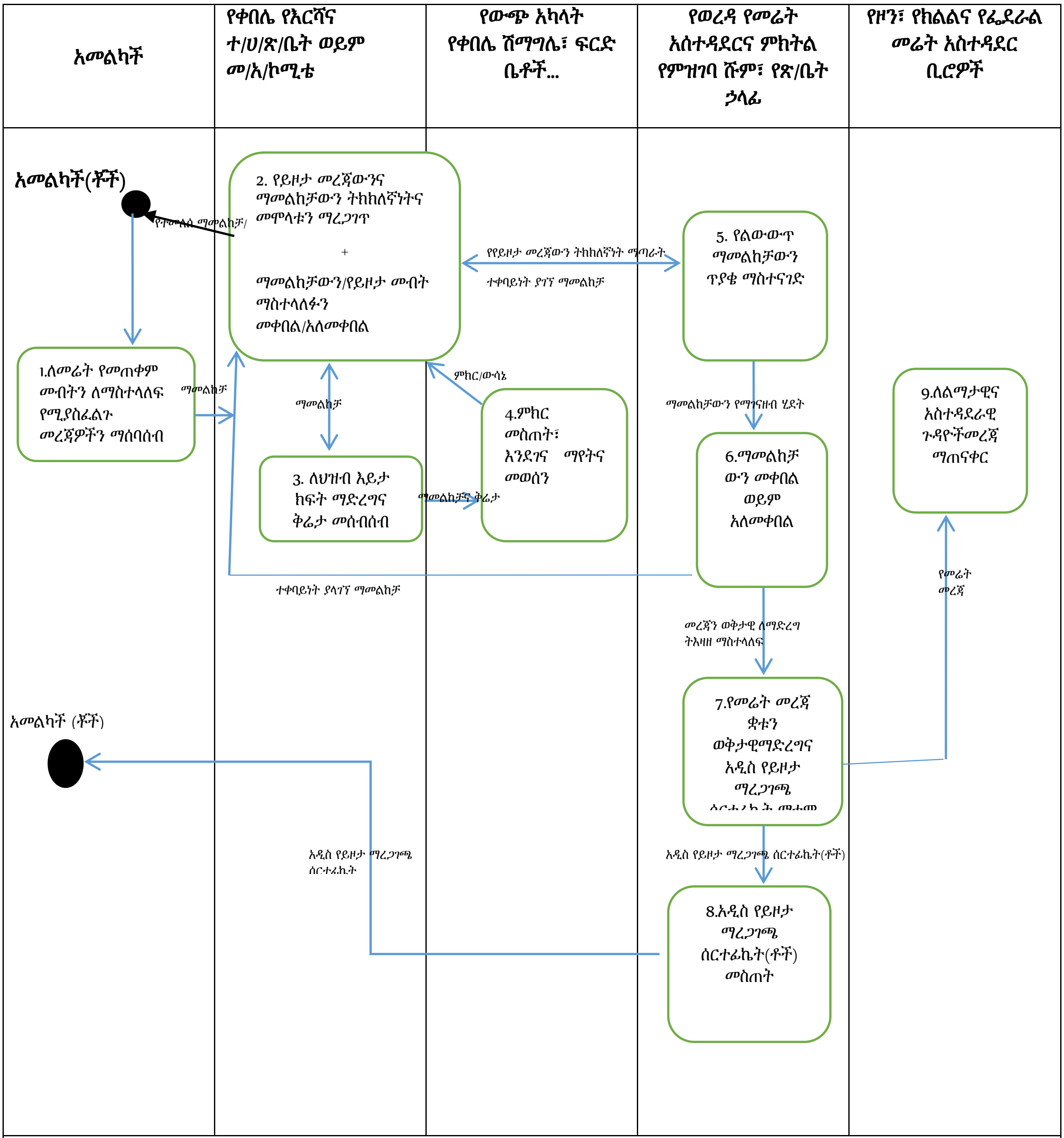
መሬት ከፍተኛ የሀብት ምንጭ በመሆኑ ወቅታዊ ተጠቃሚነትና ተዓማኒነት ያለው የመሬት መረጃ መሬትን በአግባቡ ለማስተዳደር ጠቀሜታ ከመኖሩም በላይ ለግጭትም ዋናው መንስኤ ነው፡፡ በተጨማሪም የመሬት መረጃ በመንግስት ወይም በግለሰብ የልማት ፕሮግራም በመደገፍ ቀጣይ ልማትን ለማምጣት ጠቀሜታ አለው፡፡ እነዚህም ልማቶች የመሬት አጠቃቀም እቅድን፣ የመሠረተ ልማት አውታሮች ግንባታን፣ የአካባቢ ጥበቃንና የተፈጥሮ ሀብት ልማትን፣ ለማህበራዊ ልማት፣ ድንገተኛ አደጋ የመከላከልን፣ ግብር መሰብሰብንና የመሬት ገበያን ማጠናከርን ያካትታል፡፡ ሰለሆነም የመሬት መረጃ በቀላሉ ለተጠቃሚው ተደራሽና ወቅታዊ በሆነ መልኩ የተደራጀ አቅርቦት እንዲኖረው ያስፈልጋል፡፡

በወረዳ ደረጃ ስለ ባለይዞታ (የስፓሻል (Spatial) እና የፅሑፍ መረጃ) በመሬት መዝገብ የተደራጀውን መረጃ በክልል ደረጃ በማጠናከርና ከሌሎች ከመሬት ጋር የተያያዙ መረጃዎች ጋር ማጠናከርና ማዋሀድ፤ ፍትሀዊ የመሬት አስተዳደር ሥርዓት ለመገንባት በክልሉና በሀገር አቀፍ ደረጃ ቀጣይነት ልማት ለማረጋገጥ አግባብና አስተማማኝ መረጃ በማቅረብ ከፍተኛ ድጋፍና አስተዋጽኦ ያደርጋል፡፡ በተጨማሪም የገንዘብ የገቢ ምንጭ በመፍጠር **<u>*የገመአሥግ*</u>** በኢኮኖሚና በገንዘብ ረገድ የረዥም ጊዜና ቀጣይነት ያለው ሥርዓት እንዲኖረው ያደርጋል፡፡

ሆኖም ግን የተለያዩ የመሬት መረጃዎች በተለያዩ የመንግስትና የግል ተቋማትና ፕሮግራሞች ያላቸው ፍላጐት (demand)፤ የመረጃዎች አደረጃጀትና ቅፆች፣ አገልግሎታቸውንና ዋጋ ክፍያ በተመለከተ ዘርዘር ያለ ጥናቶች ያስፈልጋቸዋል፡፡ በተጨማሪም ጥናቱ በተለያዩ የግል ወይም አስገዳጅ ሁኔታዎች የተነሣ የመሬት መረጃን አቅርቦት ውሱን እንዲሆኑ የሚያደርግ ሁኔታዎችን ማካተት ይኖርበታል፡፡ የተደራጀውን የመሬት መረጃ እምቅ ጠቀሜታውን ለማወቅ እንዲያስችል፤ ዝርዝር ጥናቱ የገመአሥቱ በሥራ ላይ መተግበር ከተጀመረ በኋላ ይሆናል፡፡

2.5 የመሬት ልውውጥ ሂደት የወፍ በረር እይታ

ከዚህ በላይ እንደተገለፀው ምንም እንኳን እያንዳንዱ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ የየራሱ ባህሪ ቢኖረውም ሁሉም የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፎች ተመሳሳይ የሥራ ሂደትና ፍሰትን ይከተላሉ፡፡ እነዚህ ተመሳሳይ የሥራ ሂደትና ፍሰት በምስል 4 እና በሠንጠረዥ 1 ተመላክተዋል፡፡



ማሳሰቢያ 1. ማሳሰቢያ-5 የማሳ ክፍልል፣ ኩታገጠም ወይም የድንበር ማስተካከል በሚደረግበት ወቅት የቅርፅ ማስተካከያ ሥራዎች ይከናወናሉ

2, ማሳሰቢያ-7 የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ህትመት የኤለክተሮኒክ ፊርማን፣ ማህተም ማሳረፍን እና ማተምን ያጠቃልላል

ምስል 4 ለሁሉም የመሬት ማስተላለፍ ዓይነቶች ተመሳሳይ የሥራ ፍሰት

ሠንጠረዥ 1 ለሁሉም የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነት የሚሠራ ተመሳሳይ የሥራ ሂደት/ፍሰት፤

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ አካል	ምርመራ
1	ለመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀበሌ የእርሻና ተፈጥሮ ሀብት ጽ/ቤት እና መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ማመልከቻውን ማቅረብ፤	አመልካች (ቾች)[18]	ለተጠቀሰው የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነት የሚያስፈልጉ ማመልከቻ እና ሠነዶች ማዘጋጀት ያስፈልጋል፡፡
2	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት የይዞታውን መረጃ የማመልከቻውና የሠነዶችን ሙሉነትና ትክክለኛነት በማጣራት ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል፤	የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና መሬት አስተዳደር ኮሚቴ	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና ተያያዥ ሰነዶች ወደ ወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኘ ማመልከቻ ለአመልካቹ ይመለሳሉ፤ እንደ ሁኔታው በምስል 4 በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግ በህዝብ እንዲተች ማድረግ፣ ቅሬታዎችንና ተቃውሞን ማሰባሰብ	የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና መሬት አስተዳደር ኮሚቴ	ማመልከቻው በቀበሌ ወይም በወረዳ ደረጃ ለህዝብ ትችት ለ 30 ቀናት ይፋ ይደረጋል[19]፡፡ በማመልከቻው ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች እንዳግባብነቱ በቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ይመዘገባሉ፡፡
4	የቀረቡትን ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች በመመልከት ምክርና ውሳኔ መስጠት	የቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ [20] ወይም የወረዳ ፍ/ቤት (በይግባኝ እስከ ፌደራል ሰበር ችሎት)	• የቀረበው ቅሬታ ወይም ተቃውሞ በመጀመሪያ ለቀበሌው አመራር ኮሚቴ ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይቀርባል • በሌሎች የህግ ጉዳዮች ለምሳሌ የውርስ ጉዳይ በቀጥታ ለወረዳ ፍርድ ቤት ይቀርባል፤ • ውሳኔ ወይም የምክር አገልግሎት ለቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ የሚላክ ሲሆን ኮሚቴው በተራው ለአመልካቹ ይሰጣል፡፡
5	በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• በቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም እንደአግባብነቱ የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የቀረበው የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፉ በሚጠይቀው መሠረት ማመልከቻና ተያያዥ ሠነድ ወይም የፍርድ ቤት ውሳኔ መሠረት፣ • እንደሁኔታው የቅየሳ ሥራ (ማሳ ለመክፈል፣ ኩታገጠም ለማድረግና ድንበር ለማስተካከል[21]) ማስፈለጉን፣
6	የቀረበውን የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና የመሬት መዝገቡን መረጃ ወቅታዊ እንዲደረግ ትዕዛዝ መስጠት፤	የወረዳ ምክትል ምዝገባ ሹም ወይም የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ፣ አመልካቹ በቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ አማካኝነት ወይም በቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እንዲነገረው ይደረጋል፡፡ ሥራው እንደሁኔታው በምስል 4 በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ማዘጋጀት እና የማሳ ጠቋሚ ካርታ ማተም፤	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	የስፓሻል (Spatial) እና የጽሑፍ ኤሌክትሮኒክ መዛግብትን በመሬት የመረጃ ቋት[22] ውስጥ ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ማዘጋጀት

			የማሳ ጠቋሚ ካርታ ማተም፡፡ ይህም ማለት የኤሌክትሮኒክ ፊርማ ማስቀመጥ፣ የምክትል ምዝገባ ሹሙን ማህተም ማሳረፍና የማተም ሥራ ናቸው፡፡
8	ለአመልካቹ አዲሱን የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት፤	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ውጤቱ ለአመልካቹ የሚሰጠው አዲሱ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ነው፡፡ ሆኖም ግን ለመሬት መዝገቡ ውስጥ አነስተኛ የፅሑፍ መረጃ የማካተት ሥራ ከሆነ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት አያስፈልግም፡፡
9	ለልማትና ለመሬት አስተዳደር አገልግሎት የሚጠቅሙ የመሬት መረጃ ማሰባሰብና ማደራጀት	የዞንና የክልል የመሬት አስተዳደር ቢሮዎች	የዞንና የክልል የመሬት አስተዳደር ቢሮዎች መረጃዎችን በመተንተንና በማጠናቀር አስፈላጊው የመሬት መረጃዎችን ለተጠቃሚዎች እንዲቀርቡ ያደርጋሉ፡፡

ሠንጠረዥ 1 ለሁሉም በመሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፍ ዓይነቶችን ደረጃ በደረጃ የሚያሳይ የሥራ ሂደት ፍሰት

3. ስለ እያንዳንዱ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነቶች አሠራር ሂደት አጭር ማብራሪያ

ቀደም ሲል በ2.3 ክፍል እንደተገለፀው፣ የክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ በግብርና ሙያ ለመተዳደር ለሚፈልጉ ዜጎች የገጠር መሬት በነፃ የማግኘት መብት ይሰጣል፡፡ የመሬት የባለቤትነት መብት የመንግስትና የህዝብ ሲሆን ለዜጎች የተሰጠው መብት በጊዜ ገደብ ያልተወሰነ የመጠቀም መብት ነው፡፡ አንዳንዶቹ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፎች የይዞታ መብትን ከአንድ ባለይዞታ ወደ ሌላው ሙሉ ለሙሉ ማስተላለፍ ሲሆኑ ሌሎቹ ደግሞ በመብቱ ላይ ገደብ የሚጥሉ ዓይነቶች ናቸው፡፡ በተጨማሪም በመሬት መብቶች ላይ ተፅዕኖ ሳያሳድሩ በማሳ ወይም በግለሰብ የባለይዞታው መረጃ ላይ ብቻ ለውጥ የሚያደርጉ ናቸው፡፡ እነዚህ ሦስቱ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነቶች እንደሚከተለው ተብራርተዋል፡፡

3.1 በገጠር መሬት የመጠቀም መብት የማስተላለፊያ ዓይነቶች የአሠራር ቅደም ተከተል

የዚህ ዓይነቱ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ግለሰብ ወይም ቡድን ከመንግስት የተሰጠውን በይዞታ ያለጊዜ ገደብ የመጠቀም መብት ወደ ሌላ ግለሰብ (ቡድን) የሚተላለፍበት ዘዴ ነው፡፡

የዚህ ዓይነቱ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ በመሬት መዝገቡ ውስጥ መስፈር ይኖርበታል፡፡ ቀደም ሲል የተመዘገበው የባለይዞታው በመብቱና በማሳው መካከል የነበረው ግንኙነት በመሠረዝ በአዲስ መመዝገብ ይኖርበታል፡፡ የይዞታ ማስተላለፍ ጥያቄው የማሳን መከፈል በማይጠይቅበት ሁኔታ (ለምሳሌ አንድ ብቻ ወራሽ ያለው የውርስ ጥያቄ በሚሆንበት ጊዜ) የሚደረገው ምዝገባ አንድ አዲስ ብቻ ይሆናል፡፡ በሌላ በኩል የመብት ማስተላለፉ የማሳን መከፈል ካስከተለ (ለምሳሌ ከአንድ በላይ ወራሾች ያሉት የውርስ ጥያቄ ሲቀርብ) ብዛት ያላቸው አዲስ ምዝገባ ይፈጠራሉ፡፡

በገጠር መሬት የመጠቀም መብት በሚከተሉት የማስተላለፊያ ዓይነቶች ሊካሄድ ይችላል፤

- ውርስ (በኑዛዜ ወይም ያለ ኑዛዜ እና የማሳን መከፋፈል የሚያስከትል ወይም የማያስከትል)፣
- ፍቺ (የማሳን መከፋፈል የሚያስከትል ወይም የማያስከትል)፣
- ስጦታ (የማሳን መከፈል የሚያስከትል ወይም የማያስከትል)፣
- ልውውጥ፣

- ለህዝብ ጥቅም ይዞታ በመንግስት ሲወሰድ (የማሳን መከፋፈል የሚያስከትል ወይም የማያስከትል)፣
- ሽግሽግ
- ልዩ ሁኔታዎች፡ በሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ሥራ ወቅት ያልተመዘገበ ማሳ (ማሳው በካርታ ሠፍሮ፣ ባለይዞታው መብት በቦታው ባለመገኘቱ ባለቤቱን ለማረጋገጥ ባለመቻሉ ያልተመዘገበ ማሳ ሲኖር)

3.1.1 በውርስ የሚደረጉ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ አሠራር ቅደም ተከተል

አንዱ ወይም ሁሉም የቀድሞው ባለይዞታ ከዚህ ዓለም በሞት በሚለዩበት ጊዜ የይዞታ መብቱ በውርስ አስተላላፊው ባለይዞታ የውርስ ኑዛዜ መኖርና አለመኖር ወይም የወራሾች ብዛት አንድ ወይም ከዛ በላይ የመሆን ሁኔታዎች በውርስ የሚተላለፉ የመጠቀም መብት ማስተላለፊያ ዓይነቶች የተለያዩ እንዲሆኑ ያደርጋቸዋል፡፡

3.1.1.1 ኑዛዜን ተመሥርቶ የሚደረግ በመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ

ይህ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ በውርስ ምክንያት ለቤተሰብ አባላት የሚደረግ ልውውጥ ነው፡፡ በዚህ ጊዜም ወራሾች ማን እንደሆኑ የሚዘረዝርበትና ማሳው ምን ያህል ክፍልፋይ ለየትኛው ወራሽ እንደሚሰጠው የሚያሳይ የኑዛዜ ሠነድ በማዘጋጀት የሚካሄድ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ዓይነት ነው፡፡ ለምሳሌ፡- የማሳው ክፍፍል የሚወስነው በወራሾች ቁጥርና በማሳው ስፋት መሠረት ነው፡፡

የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች *(እነዚህ ሁኔታዎች የሚወሰኑት አግባብ ባለው በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅና ደንብ መሠረት ነው)፡፡*

- *የቤተሰብ አባል ማለት ከባለይዞታው ጋር በቋሚነት በመኖር የባለይዞታውን የኑሮ ገቢ የሚጋራ ሰው ነው፡፡*
- *በኑዛዜ የይዞታ መብት የሚተላለፈው የማሳ ወይም የማሳዎች የቆዳ ስፋት ከዝቅተኛ የይዞታ ስፋት ማነስ አይኖርበትም፣*
- *ኑዛዜ ባለው ውርስ ምክንያት የሚደረግ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ተግባራዊ ከመደረጉ በፊት ተቃዋሚ መኖሩን ለማረጋገጥ በቀበሌውና በወረዳው ጽ/ቤት ለህዝብ ትችትና አስተያየት መቅረብ አለበት[23]፡፡ ተቃዋሚ ከቀረበ እንደአግባብነቱ በሽማግሌዎች ወይም በወረዳው ፍርድ ቤት ጉዳዩ ቀርቦ መፈታት ይኖርበታል፡፡*
- *የመጠቀም መብት ማስተላለፉ የማሳ መከፈልን የሚያስከትል ከሆነ[24] (ይሄ የሚሆነው የተከፋፈለው የማሳ ስፋት ከዝቅተኛ የይዞታ ስፋት ያላነሰ ሆኖ ሲገኝ ነው፡፡ ይሄ ካልሆነ ግን ማሳውን መከፋፈል ስለማይቻል፣ ወራሾች በጋራ ማሳውን የመጠቀም መብት ብቻ ይኖራቸዋል) ክፍፍሉ በቅድሚያ ከተካሄደ በኋላ በቀጣይነት የይዞታ መብት የመተላለፉ ሥራ ተግባራዊ ይሆናል፡፡*

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፤

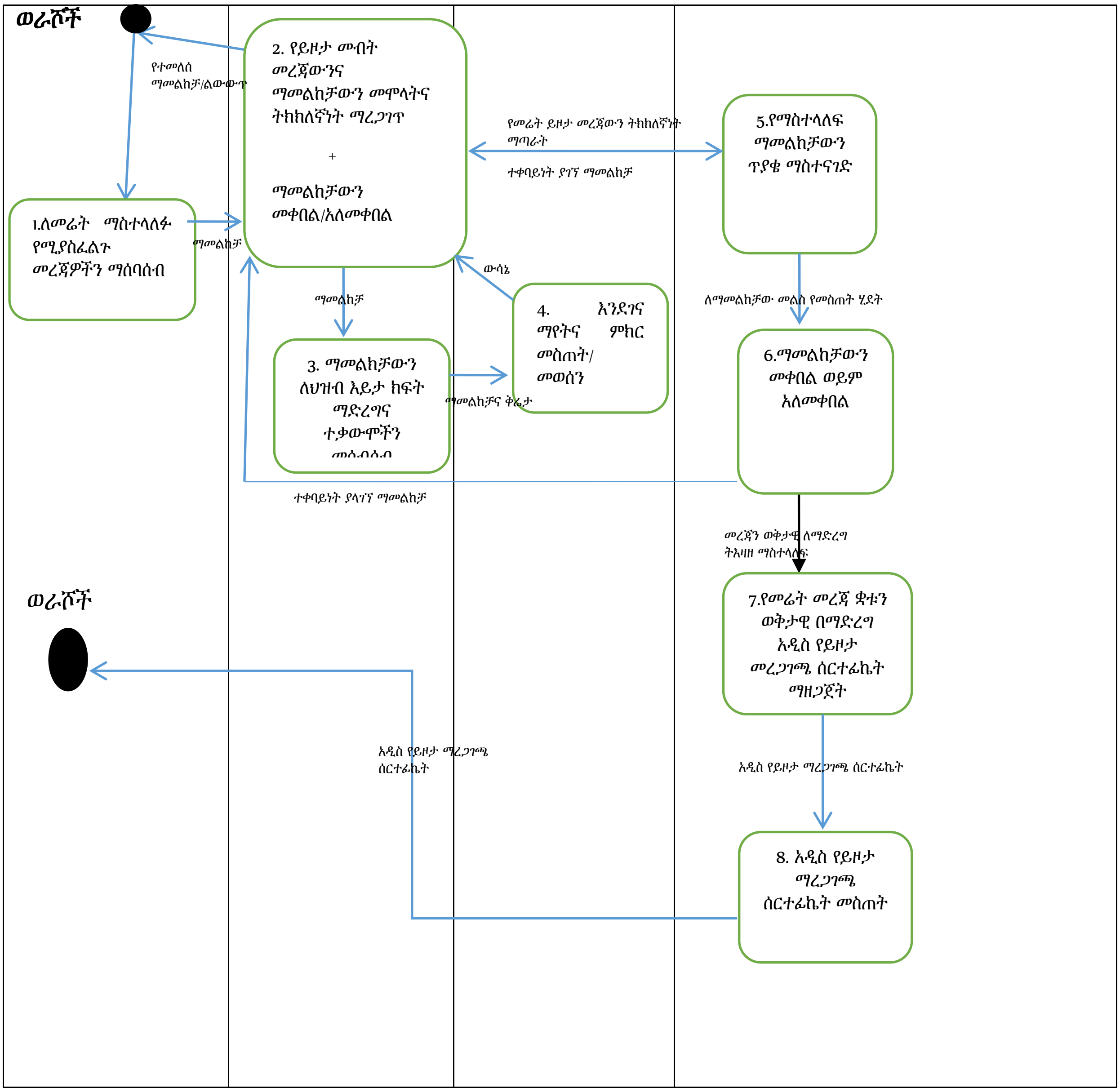
- *በወራሾች ተሞልቶ የተፈረመ ማመልከቻ፣*
- *አመልካቾች ወይም በህጋዊ ተወካዮቻቸው አማካኝነት በአካል መቅረብ*
- *የወራሾች ህጋዊ የማንነት ማረጋገጫ[25]*
- *የወራሾች የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት/ማረጋገጫ፣*
- *የቀድሞው ባለይዞታ ከዚህ ዓለም በሞት ለመለየቱ ማረጋገጫ፣*

- እንዳስፈላጊነቱና የሽማግሌዎች ወይም የወረዳ ፍርድ ቤት ውሳኔ፣
- ወራሾች እነማን እንደሆኑና ምን ሙብት እንደሚያገኙ የሚያሳይ የኑዛዜ ሠነድ
- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት

በሂደቱ የመጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች፡-

ለእያንዳቸው ወራሾች የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት (የማሳ ጠቋሚ ካርታን በመጨመር) እንዲሰጣቸው ይደረጋል፡፡

አመልካች	የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የመ/አ ኮሚቴ	የውጭ አካላት የቀበሌ ሽማግሌ፣ የወረዳ ፍርድ ቤት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያና (ምክትል የምዝገባ ሹም) የጽ/ቤት ኃላፊ



ምስል 5 በኑዛዜ ውርስ ምክንያት የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ ሂደት ስእላዊ መግለጫ

በኑዛዜ ውርስ የሚተላለፍ የይዞታ ልውውጥ የአሠራር ሂደት የሚያሳይ ሠንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ	ምርመራ

1	አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀበሌው የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ወራሾች[26]	ውርስን በኑዛዜ ለማስተላለፍ የሚያስፈልገውን ማመልከቻ እንዲሁም ተያያዥ መረጃዎች
2	የመሬት መረጃው የተሟላና ትክክል መሆኑን ማረጋገጥና ማመልከቻውን ከተያያዥ መረጃዎች ጋር ወደ ወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት በመላክ ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ እና የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና መረጃዎች ወደ ወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ መረጃዎች ለወራሾቹ ይመለሳሉ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 5በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግ እንዲተች ማድረግና ቅሬታዎችንና ተቃውሞችን ማሰባሰብ፤	የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ እና የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[27] ለ30 ቀናት ለህዝብ ክፍት ይደረጋል፡፡ በማመልከቻውም ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴዎች ወይም የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ይመዘገባሉ፡፡
4	ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች በመመልከት ምክርና የውሳኔ ሃሳቦችን ማስተላለፍ	የቀበሌ ሽማግሌዎችወይም የወረዳ ፍርድ ቤት (የይግባኝ አቤቱታዎች ለፌደራል ሰበር ችሎት ድረስ ያቀርባሉ)	• ቅሬታ ወይም ተቃውሞ የሚቀርበው በመጀመሪያ ለቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ሲሆን ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይሆናል፡፡ • የተሰጠው ምክር ወይም ውሳኔ ለቀ/የመ/አ/ኮ የሚላክ ሲሆን የቀ/የመ/አ/ኮ በተራው ለወራሾቹ እንዲሰጣቸው ይደረጋል፡፡
5	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• በቀረበው የመሬት ማስተላለፍ መረጃዎችና የቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የወሰነውን መሠረት በማድረግ ማስተላለፉን ማስተናገድ፣ • እንደሁኔታው ብዙ ወራሾች በሚኖሩ ጊዜ ማሳን የማከፋፈል ሥራ[28] ሊጠይቅ ይችላል፡፡
6	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና መረጃውንና የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ እንዲሆን ትዕዛዝ መስጠት	የወረዳ መሬት ምዝገባ ምክትል ሹም ወይም ጽ/ቤት	• የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ፣ አመልካቹ በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት አማካኝነት እንዲነገረው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 5በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	የስፓሻል (Spatial)ና የጽሁፍ መዛግብትን በመሬት መረጃ ቋት[29] ውስጥ ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት፤ ይኸም በምክትል የምዝገባ ሹም የኤሌክትሮኒክ ፊርማና ማህተም ማሳረፍንና ሠርተፊኬቱን ማዘጋጀት ያጠቃልላል፡፡
8	ለወራሾቹ አዲሱን የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መሰጠት፤	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ውጤቱ ለአመልካቹ የሚሰጠው አዲሱ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ይሆናል፡፡

ቅጽ 1

በኑዛዜ ውርስ ለሚቀርብ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ጥያቄ የማመልከቻ ቅጽ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን --

የማሳው መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰቡ መረጃ

የሟቹ ባለይዞታ ስም ---

የወራሽ(ሾች) ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የወራሾች ፊርማ

የመጠቀም መብት ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት የሚገባቸው መረጃዎች:-

አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ	
የወራሹ የማንነት ማረጋገጫ	
የወራሾች የጋብቻ ሁኔታ ሰርተፊኬት	
የቀድሞው ባለይዞታ ከዚህ ዓለም በሞት ለመለየቱ ማረጋገጫ ማቅረብ	
በውርስ ጥያቄ ላይ በቀረቡ ቅሬታዎች ወይም ተቃውሞዎች ላይ እንደአግባብነቱ ሽማግሌዎች ወይም የወረዳ ፍርድ ቤት አስተያየትና ውሳኔ	
የይዞታ መብቱ ለማን መተላለፍ እንዳለበት የሚያሳይ ህጋዊ የኑዛዜ ቃል	
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እ/ተ/ሀ/ጽ/ቤት ያለበት የቀበሌ ስም ---

ቀን ---

ፊርማ -- ማህተም

3.1.1.2 ያለኑዛዜ ውርስ ለሚቀርብ የመሬት የመጠቀም መብት ማስተላለፍ የአሰራር ቅደም ተከተል

ያለኑዛዜ ዉርስ የመሬት በይዞታ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ:- በውርስ ምክንያት ኑዛዜ ሳይኖር ለቤተሰብ አባላት የሚደረግ የይዞታ ማስተላለፍ ነው፡፡ በዚህ ዓይነት ማስተላለፍ የመሬት ባለይዞታው ወራሾቹ ማን እንደሆኑ፤ የተኛው ወራሽ ከተጠቀሰው ማሳ ምን ያህሉን እንደሚያገኝ (የወራሾቹ ብዛትና በውርስ የተላለፈው የማሳ የቆዳ ስፋት የማሳውን የመከፋፈል ወይም ያለመከፋፈል ሁኔታን ይፈጥራል) የሚገልፅ የፅሑፍ ሰነድ አይኖረውም፡፡ ስለሆነም ወራሾች ስለውርሱ ማለትም ህጋዊ ወራሽ መሆናቸውንና የመውረስም መብት እንዳላቸው የሚያሳይ ውሳኔ ከወረዳ ፍርድ ቤት ማግኘት ይኖርባቸዋል፡፡

የመሬት ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

- የቤተሰብ አባል ማለት ከባለይዞታው ጋር በቋሚነት የሚኖርና በባለይዞታው የኑሮ ገቢ የሚተዳደር ሰው ነው፡፡
- የይዞታ መብት የሚተላለፍለት የማሳ የቆዳ ስፋት በክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅና ደንብ ከተደነገገው ዝቅተኛ የይዞታ ስፋት ማነስ የለበትም፤

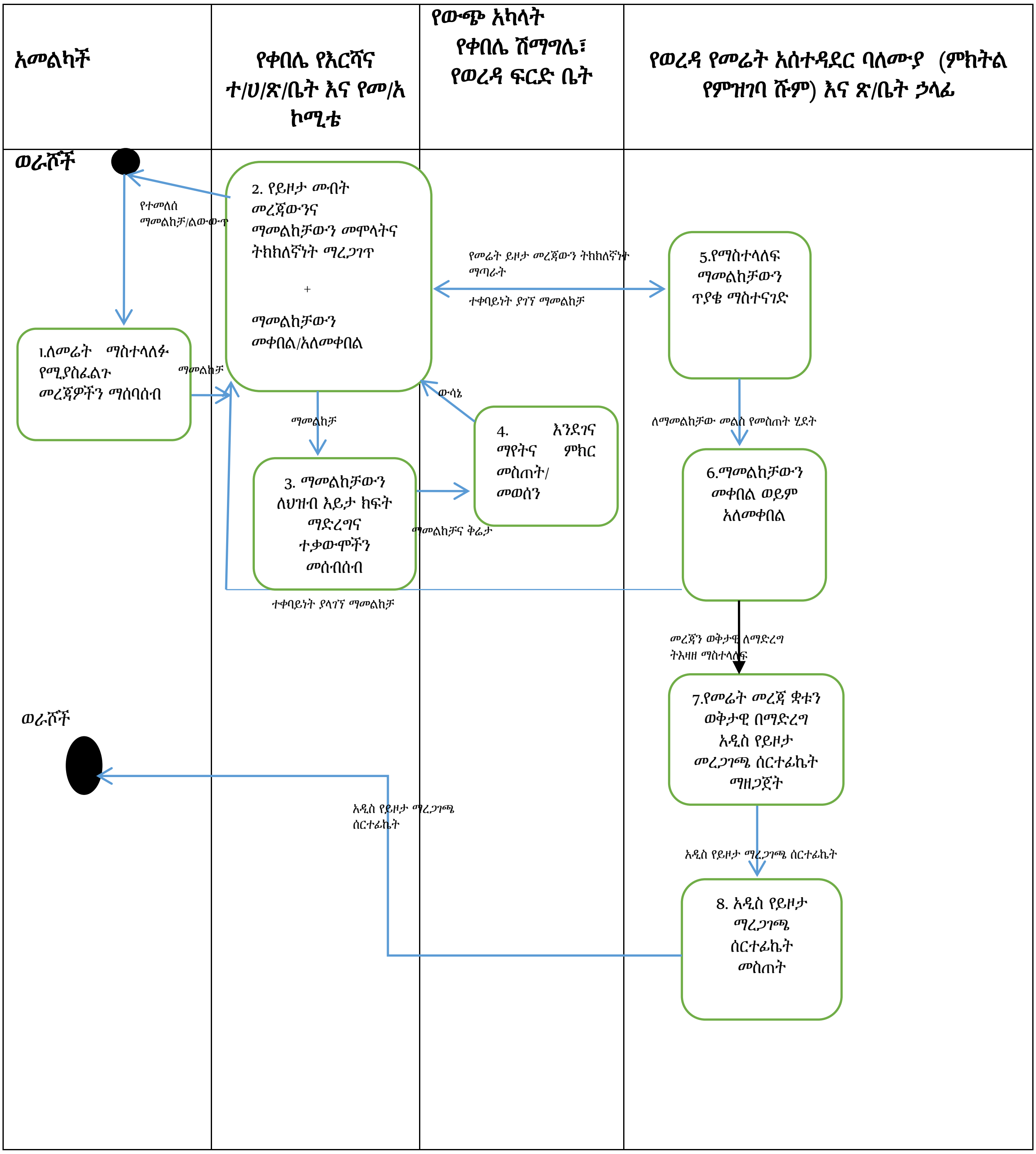
- ያለ ኑዛዜ ባለው ውርስ ምክንያት የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ ተግባራዊ ከመደረጉ በፊት ተቃዋሚ መኖሩን ለማረጋገጥ በቀበሌውና በወረዳው መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ለህዝብ ትችትና አስተያየት መቅረብ አለበት[30]፡፡ ተቃውሞው በወራሾቹ ህጋዊነት ላይ ሊሆን ይችላል፡፡ ተቃውሞዎች በቀ/መ/አ/ኮ[31] መፈታት ይኖርባቸዋል፡፡ ይኼ ካልሆነ ደግሞ በወረዳው ፍ/ቤት መፈታት አለበት፡፡
- በይዞታ የመጠቀም መብት ማስተላለፉ የማሳ ክፍፍል እንዲደረግ ካስፈለገ (ይሄ የሚሆነው የማሳ ስፋቱ ከዝቅተኛ የይዞታ ስፋት ያላነሰ ሆኖ ሲገኝ ነው፡፡ ይሄ ካልሆነ ግን (መከፋፈል ስለማይቻል ወራሾቹ በጋራ ማሳውን መጠቀም ይኖርባቸዋል) ክፍፍሉ በቅድሚያ ከተካሄደ በኋላ በቀጣይነት የይዞታ መብት የመተላለፉ ሥራ ተግባራዊ ይሆናል፡፡

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፤

- በወራሾች ተሞልቶ የተፈረመ ማመልከቻ፣
- ወራሾች ወይም በህጋዊ ተወካዮቻቸው አማካኝነት በአካል መቅረብ
- የወራሾች ህጋዊ የማንነት ማረጋገጫ[32]
- የወራሾች የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬተ፣
- የቀድሞው ባለይዞታ ከዚህ ዓለም በሞት ለመለየቱ ማረጋገጫ፣
- እንዳስፈላጊነቱ የሽማግሌዎች ውሳኔ፣
- ከወረዳው ፍርድ ቤት የተሰጠ የወራሽነት ማረጋገጫ ውሳኔ፣
- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፣

በሂደቱ መጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች፡-

ለእያንዳንዳቸው ወራሾች የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር እንዲሰጣቸው ይደረጋል፡፡



ምስል 6 ያለኑዛዜ በውርስ ለሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ ስእላዊ መግለጫ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ	ምርመራ
1	አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀበሌው የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ወራሾች[33]	ውርስን ካለኑዛዜ ለማስተላለፍ የሚያስፈልገውን ማመልከቻ እንዲሁም ተያያዥ መረጃዎች
2	የመሬት መረጃው የተሟላና ትክክል መሆኑን ማረጋገጥና ማመልከቻውን ከተያያዥ መረጃዎች ጋር ወደ ወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት በመላክ ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል	ለቀበሌው የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና መረጃዎች ወደ ወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ መረጃዎች ለወራሾቹ ይመለሳሉ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 6በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግ እንዲተች ማድረግና ቅሬታዎችንና ተቃውሞችን ማሰባሰብ፤	ለቀበሌው የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[34] ለ30 ቀናት ለህዝብ ክፍት ይደረጋል፡፡ በማመልከቻውም ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን ለቀበሌው የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ወይም የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴዎች ይመዘገባሉ፡፡
4	ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች በመመልከት ምክርና የውሳኔ ሃሳቦችን ማስተላለፍ	የቀበሌ ሽማግሌዎችወይም የወረዳ ፍርድ ቤት (የይግባኝ አቤቱታዎች ለፌደራል ሰበር ችሎት ድረስ ያቀርባሉ)	• ቅሬታ ወይም ተቃውሞ የሚቀርበው በመጀመሪያ ለቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ሲሆን ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይሆናል፡፡ • የተሰጠው ምክር ወይም ውሳኔ ለቀ/የመ/አ/ኮ የሚላክ ሲሆን የቀ/የመ/አ/ኮ በተራው ለወራሾቹ እንዲሰጣቸው ይደረጋል፡፡
5	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• በቀረበው የመሬት ማስተላለፍ መረጃዎችና የቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የወሰነውን መሠረት በማድረግ ማስተላለፉን ማስተናገድ፣ • እንደሁኔታው ብዙ ወራሾች በሚኖሩ ጊዜ ማሳን የማከፋፈል ሥራ[35] ሊጠይቅ ይችላል፡፡
6	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና መረጃውንና የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ እንዲሆን ትዕዛዝ መስጠት	የወረዳ መሬት ምዝገባ ምክትል ሹም ወይም ጽ/ቤት	• የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ፣ አመልካቹ በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት አማካኝነት እንዲነገረው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 5በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	የስፓሻል (Spatial)ና የጽሁፍ መዛግብትን በመሬት መረጃ ቋት[36] ውስጥ ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት፤ ይኸም በምክትል የምዝገባ ሹም የኤሌክትሮኒክ ፊርማና ማህተም ማሳረፍንና ሠርተፊኬቱን ማዘጋጀት ያጠቃልላል፡፡
8	ለወራሾቹ አዲሱን የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መሰጠት፤	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ውጤቱ ለአመልካቹ የሚሰጠው አዲሱ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ይሆናል፡፡

ቅጽ 2

ያለኑዛዜ ወርስ ለሚቀርብ የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄ የማመልከቻ ቅጽ

ማመልከቻ የቀረበበት ቀን ---

የማሳው መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	

ቀበሌ	

የግለሰቡ መረጃ

የሟቹ ባለይዞታ ስም ---

የወራሾች ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሣው የሚገባው ድርሻ (%)	የወራሾች ፊርማ

ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት የሚገባቸው መረጃዎች

አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ	
የወራሹ የማንነት ማረጋገጫ	
የወራሾች የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት	
የቀድሞው ባለይዞታ ከዚህ ዓለም በሞት ለመለየቱ ማረጋገጫ ማቅረብ	
በወረዳው ፍ/ቤት የወራሾቹንና የሚያገኙትን መብት የተሰጠ የፍርድ ውሳኔ	
በውርሱ ላይ በቀረቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች ላይ የሽማግሌዎች ወይም የወረዳ ፍ/ቤት አስተያየት/ውሳኔ	
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እ/ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት የቀበሌ ስም --------------------------------

----

ቀን --

ፊርማ -- ማህተም

3.1.2 <u>በፍቺ ምክንያት የሚደረግ የገጠር መሬት ማስተላለፍ የአሠራር ቅደም ተከተል</u>

የመሬት ማስተላለፉ በፍቺ ምክንያት የሚደረግ የገጠር መሬት ልውውጥ ነው፡፡ በዚህ ዓይነቱ የማስተላለፍ ወቅት የማሳው የይዞታ መብት በሁለቱም በባልና ሚስት ወይም በባል ወይም በሚስት ብቻ ሊሆን ሲችል የማሳውን መከፋፈል ሊያስከትል ወይም ላያስከትል ይችላል፡፡

የመሬት ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

- በዚህ ዓይነቱ የማስተላለፍ ወቅት ባልና ሚስቱ በጋራ ወይም በተናጠል በማሳው የይዞታ መብት ሁኔታ በመወሰን ማሳው ሊከፋፈል ይችላል፡፡ ባልና ሚስት ይዞታቸውን በጋራ አስመዝግበው ከሆነ ነገር ግን ማሳው ባለቤት አንደኛው ብቻ ከሆነ ለምሳሌ በውርስ ወይም በስጦታ የይዞታው መብት ከፍቺ በኋላ ሙሉ በሙሉ ለባለይዞታው ይመለሳል፡፡ በዚህ ሁኔታ በመሬት መዝገቡ የሚለወጠው የስም ለውጥ ብቻ ይሆናል፡፡

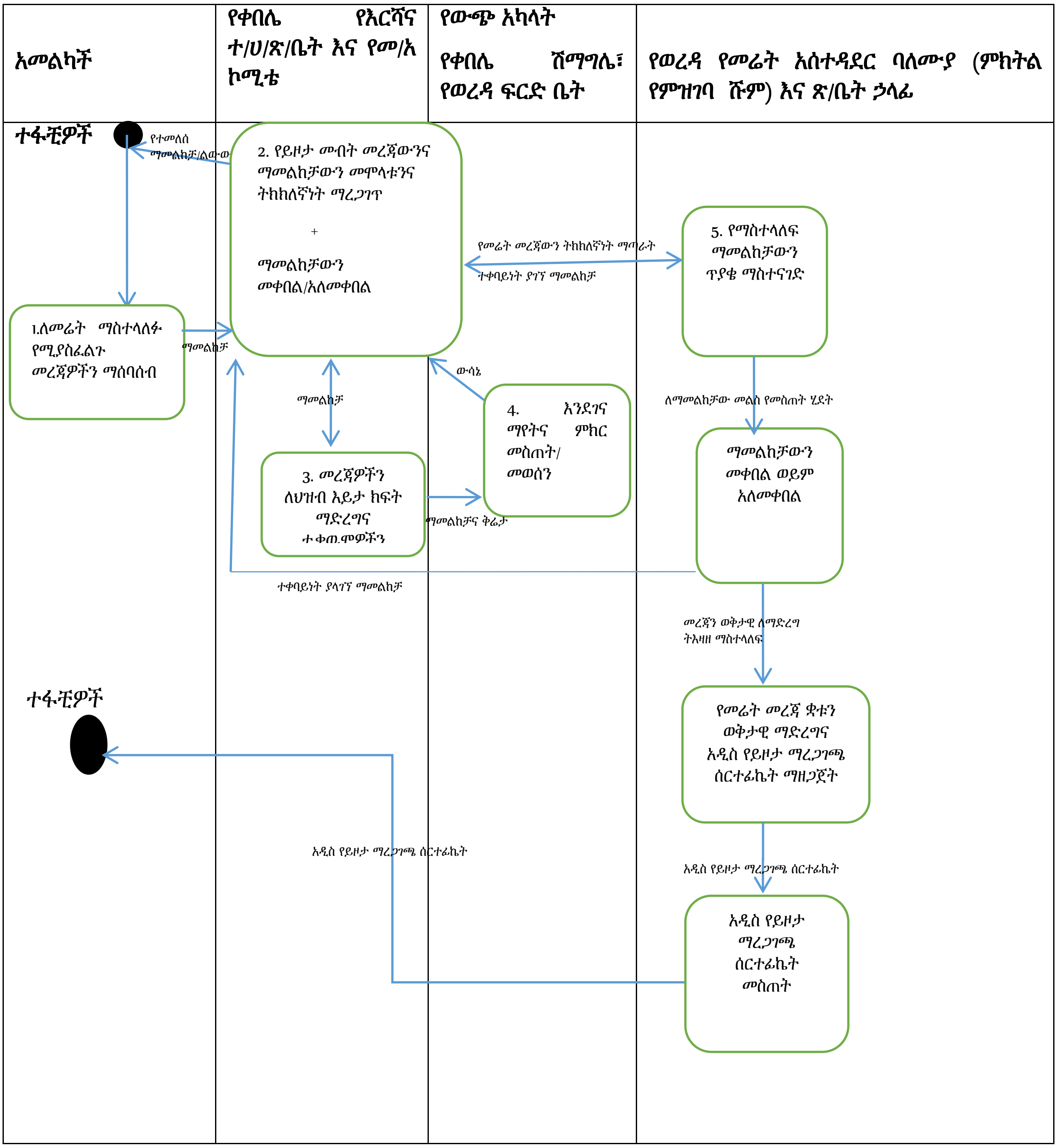
- በፍቺ ምክንያት የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ ተግባራዊ ከመደረጉ በፊት ተቃዋሚ መኖሩን ለማረጋገጥ በቀበሌውና በወረዳው ጽ/ቤት ለ30 ቀናት ለህዝብ ክፍት መደረግ አለበት[37]፡፡ ተቃዋሚ ከቀረበ እንዳግባብነቱ በሽማግሌዎች ወይም በወረዳው ፍርድ ቤት ጉዳዩ እንዲታይ ይደረጋል፡፡
- ማሳ መከፋፈል የሚያስፈልግ ሆኖ ከተገኘ[38] ይሄ የሚሆነው በክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅና ደንብ ላይ በተደነገገዉ መሠረት የማሳ ስፋቱ ከዝቅተኛ የይዞታ ስፋት ያላነሰ ሆኖ ሲገኝ ነው፡፡ ይሄን ሳይሆን ቢቀር ግን ማሳውን ማከፋፈል ስለማይቻል የተፋቱት ባልና ሚስት ይዞታውን በጋራ መጠቀም ይኖርባቸዋል፡፡ ማሳው ከተከፈለ በኃላ በፍቺ ምክንያት የባለይዞታነት መብት ለተፋቺዎች በማስተላለፍ ይከናወናል፡፡

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፤

- ❖ በተፋቺዎቹ ባልና ሚስት ተሞልቶ የተፈረመ ማመልከቻ፣
- ❖ አመልካቾች በአካል ወይም በህጋዊ ተወካዮቻቸው በኩል በአካል መገኘት፣
- ❖ የተፋቺ ባልና ሚስት ህጋዊ የማንነት ማረጋገጫ[39]
- ❖ የፍቺ ማረጋገጫ
- ❖ እንዳስፈላጊነቱ በቀረበ ቅሬታ ወይም ተቃውሞ ላይ የወረዳ ፍርድ ቤት ውሳኔ፣
- ❖ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፣

በሂደቱ በመጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች፡-

ለእያንዳንዳቸው አዲስ ባለይዞታዎች የማሳው ካርታ የተያያዘበት አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ለሁለቱም ተፋቺዎች እንዳስፈላጊነቱ በግል ወይም በጋራ መስጠት፡፡



ምስል 7 በፍቺ ምክንያት የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ ስእላዊ መግለጫ

ፍቺን ተከትሎ የሚመጣ የመሬት ማስተላለፍ አሠራር ሂደት የሚያሳይ ሠንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ	ምርመራ
1	አመልካቾች አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀበሌው እ/ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ተፋቺዎች[40]	ፍቺን ተመስርቶ ለሚደረግ ልውውጥ የሚያስፈልጉ ማመልከቻና እንዲሁም ተያያዥ ሰነዶች፤
2	የመሬት ይዞታ መረጃንና ተያያዥ የሰነድ መረጃዎችን መሞላታቸውንና ትክክለኛነታቸውን ማረጋገጥ በመቀጠልም ማመልከቻን መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀበሌ እ/ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና መሬት አስተዳደር ኮሚቴ	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና ሰነዶች ወደ ወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ ማመልከቻዎች ለተፋቺዎቹ ይመለሳል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 7በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግ በህዝብ እንዲተች ማድረግና ቅሬታዎችንና ተቃውሞችን ማሰባሰብ፤	የቀበሌ እ/ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና መሬት አስተዳደር ኮሚቴ	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[41] ለ30 ቀናት ለህዝብ ትችት ክፍት ይደረጋል፡፡ በማመልከቻውም ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን በቀበሌ እ/ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ይመዘገባሉ፡፡
4	ቅሬታዎችን በመመልከት ምክርና ውሳኔ መስጠት	የቀበሌ ሽማግሌዎች[42] ወይም የወረዳ ፍርድ ቤት (የይግባኝ አቤቱታዎች ለጠቅላይ ፍርድ ቤት ይቀርባሉ)	• ቅሬታ ወይም ተቃውሞ የሚቀርበው በመጀመሪያ ለቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ሲሆን ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይሆናል፡፡ • ውሳኔው ወይም የምክር አገልግሎት በቀበሌ መ/አ/ኮ አማካኝነት ለተፋቺዎቹ እንዲደርስ ይደረጋል፡፡
5	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• በቀረበው የመሬት ማስተላለፉን ማመልከቻና ሠነዶችና የቀበሌ እ/ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና በቀ/መ/አ/ኮ የተሰጠውን ውሳኔ መሠረት በማድረግ • በተፋቺዎቹ በጋራ ይዞታ ሥር ለሚገኝ የማሳ ይዞታ ማሳን ማከፋፈል ሊያስፈልግ ይችላል[43] • የይዞታ መብቱ ከተፋቺዎቹ የአንዱ ብቻ ከሆነ ማሳ መከፋፈል ሳያስከትል የስም ለውጥ ብቻ ይሆናል
6	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና መረጃውንና የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ እንዲሆን ትዕዛዝ መስጠት	የወረዳው ምክትል የምዝገባ ሹም ወይም የወረዳዉ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ፣ ተፋቾቹ በቀ/መ/አ/ኮ ወይም በመሬት አስተዳደር ባለሙያ እንዲነገራቸው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 7 በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	የስፓሻል (Spatial) እና የጽሁፍ መዛግብትን በመሬት መረጃ ቋቱ ውስጥ[44] ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት፤ ይኼም በምክትል የምዝገባ ሹም የኤሌክትሮኒክ ፊርማና ማህተም ማሳረፍንና ሠርተፊኬቱን ማዘጋጀትን ያጠቃልላል፡፡
8	ለተፋቺዎቹ አዲሱን የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት (ወይም የይዞታው የአንዱ ብቻ ከሆነ ለአንዱ ተፋቺ ብቻ መስጠት)	በወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይከናወናል	ውጤቱ ለአመልካቹ የሚሰጠው አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ይሆናል፡፡

ቅጽ 3

ፍቺን ተከትሎ ለሚቀርብ የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄ የማመልከቻ ቅጽ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን ---

የማሳው መረጃ

የማሳ ልዩ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰቡ መረጃ

የተፋቺዎች ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የተፋቺዎች ፊርማ

ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት የሚገባቸው ሠነዶችና ሌሎች፡-

አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ	
የተፋቺዎች የማንነት ማረጋገጫ	
የፍቺ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት	
ፍቺውን ተከትሎ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች የሽማግሌዎች ወይም የወረዳ ፍርድ ቤት አስተያየትና ውሳኔ	
የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እ/ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት የቀበሌ ስም ---------------------------------

----

ቀን ---

ፊርማ -- ማህተም

3.1.3 በስጦታ የሚካሄድ የመሬት ማስተላለፍ ሂደት የአሠራር ቅደም ተከተል

ይህ ዓይነቱ ማስተላለፍ የአንድን ይዞታ በሙሉ ወይም በከፊል ለአንድ ወይም ከዛም በላይ ለሆነ የቤተሰብ አባላት በስጦታ ማስተላለፍ ነው፡፡ የሚተላለፈው ስጦታ ከአንድ በላይ ለሆኑ የቤተሰብ አባል ከሆነ የማሳ መከፋፈልን ያስከትላል፡፡

ለማስተላለፉ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

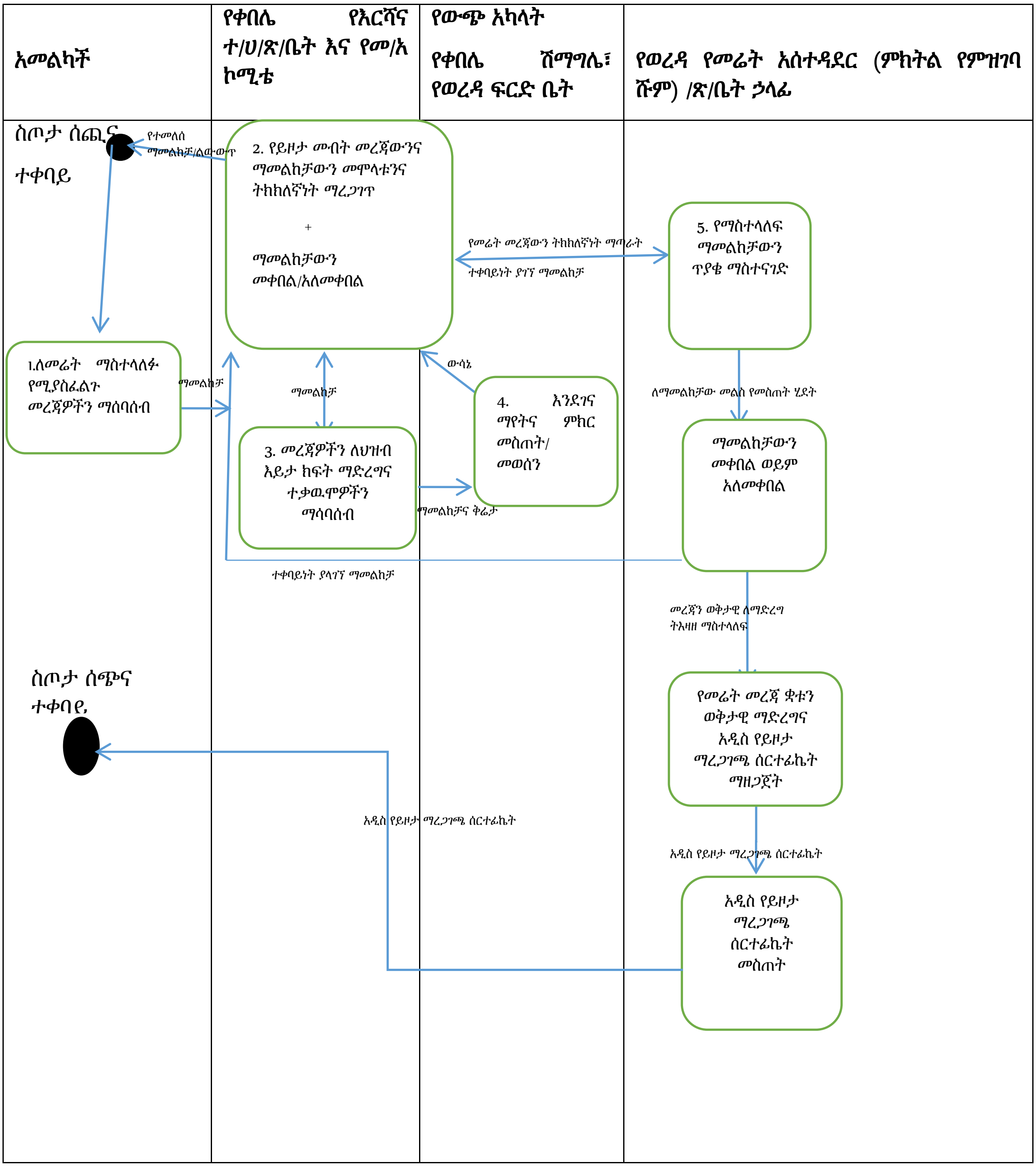
- የቤተሰብ አባል ማለት ማንኛውም ሰው ከመሬት ባለይዞታው ጋር በቋሚነት የሚኖርና የባለይዞታውን ገቢ የሚጋራ ነው፡፡
- ከመሬት ይዞታ በስጦታ የሚተላለፈውና በባለይዞታው እጅ የሚቀረው የመሬት ስፋት በክልሉ የመሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅና ደንብ ከተወሰነው ዝቅተኛ የይዞታ ስፋት ማነስ የለበትም፤
- በስጦታ ለማስተላለፍ የተፈለገው የመሬተ ይዞታ ለህዝብ እይታና ትችት መረጃው በቀበሌና በወረዳ የመሬት አስተዳደር መለጠፍ አለበት[45]፡፡ በማስተላለፉ ሂደት የሚቀርበው ቅሬታ ወይም ተቃውሞ በሽማግሌዎች ወይም እንደአስፈላጊነቱ በወረዳ ፍ/ቤት ይፈታል፤
- የማሳ መከፈል[46] አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ (ማሳው ከተከፈለ በኋላ ስፋቱ ከተወሰነው ዝቅተኛ ስፋት ካላነሰ) የመከፋፈሉ ሥራ ቅድሚያ በመሥራት፣ በቀጣይ የይዞታ መብት ማስተላለፉ ሥራ ይከናወናል፡፡

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፡-

- ❖ በስጦታ ሰጪና ተቀባይ የተሞላና የተፈረመ ማመልከቻ፣
- ❖ አመልካቾች በአካል ወይም በህጋዊ ተወካዮቻቸው በኩል መገኘት፣
- ❖ የስጦታ ሰጩና ተቀባይ የማንነት ማረጋገጫ[47]፣
- ❖ የስጦታ ሰጪና ተቀባይ የጋብቻ ሁኔታ ሰርተፊኬተ፣
- ❖ በቀረበው ቅሬታ ወይም ተቃውሞ የሽማግሌ አስተያየት ወይም እንደአስፈላጊነቱ የወረዳ ፍ/ቤት ውሳኔ፣
- ❖ በዉልና ማስረጃ የፀደቀ ሠነድ፣
- ❖ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፣

በሂደቱ መጨረሻ የሚሰጥ ሠነድ፡-

ለእያንዳንዱ አዲስ የመሬት ባለይዞታዎች የማሳውን ጠቋሚ ካርታ የያዘ አዲስ ይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት



ምስል 8፡ የመሬት የይዞታ መብት በስጦታ ማስተላለፍን የሚያሳይ ሥዕላዊ መግለጫ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ አካል	ምርመራ
1	ለማስተላለፉ አስፈላጊ የሆኑ ማመልከቻና ሠነዶችን ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማቅረብ	ስጦታ ሰጪና ተቀባይ[48]	ለስጦታ ማስተላለፉ አስፈላጊ የሆኑ ማመልከቻና ሠነዶች
2	የመሬት ይዞታ መረጃንና ሠነዶችን ከወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር ሙሉነቱንና ትክክለኛነቱን ማረጋገጥ በመቀጠልም ማመልከቻን መቀበል ወይም አለመቀበል	ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻ ለወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካል፡፡ ተቀባይነት ያላገኘ ማመልከቻ ለስጦታ ሰጨና ተቀባይ ይላካል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 8በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ እይታ በማቅረብ ቅሬታና ተቃውሞ ማሰባሰብ፤	ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[49]ለ30 ቀናት ለሕዝብ ይፋ በማድረግ የቀረቡ ቅሬዎች ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ ይመዘገባል፡፡
4	ማመልከቻውን በማየት በቅሬታዎች ላይ ምክርና ውሳኔ መስጠት	የቀበሌ ሽማግሌዎች [50] ወይም የዞን ፍትህ መምሪያ (የይግባኝ አቤቱታዎች ለጠቅላይ ፍርድ ቤት ያቀርባሉ)	• ቅሬታን/ተቃውሞዎች በመጀመሪያ በቀ/መ/አ/ኮ ቀጥሎም በዞን ፍትህ መምሪያ • በማመልከቻው የቀረቡ ምክር ወይም ውሣኔ መጀመሪያ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና ለቀ/መ/አ/ኮ ቀጥሎም ለስጦታ ሰጪና ተቀባይ ይሰጣል፡፡
5	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• በቀረበው የማመልከቻ ሠነዶችና የቀ/መ/አ/ኮ ወይም ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት በሰጠው ውሣኔ መሰረት በማድረግ • ስጦታው ከአንድ በላይ ስጦታ ተቀባዮች ሲሰጥ ወይም ስጦታ ሰጪው የማሣው ከፊል በስጦታ ሲያስተላለፍ የማሳ መከፈልን[51] ያስከትላል፡፡
6	ማስተላለፉን ማፅደቅና የመሬት መዝገቡን ለማደስ ትዕዛዝ መስጠት፣	የወረዳው ምክትል የመሬት ምዝገባ ሹም ወይም የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ስጦታ መተላለፉ ተቀባይነት ካላገኘ ስጦታ ሰጪ እና ተቀባይ በቀ/መ/አ/ኮ ወይም ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት አማካኝነት ይነገራል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 8 በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	የስፓሻያልና የጽሁፍ መዛግብትን በመሬት መዝገቡ ቋት ውስጥ[52] ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት፤ ይኼም በምክትል የምዝገባ ሹም የኤሌክትሮኒክ ፊርማና ማህተም ማሳረፍንና ሠርተፊኬቱን ማዘጋጀትን ያካትታል፡፡
8	እንደአስፈላጊነቱ ለስጦታ ሰጪውና ተቀባይ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የመጨረሻው ሠነድ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ይሆናል፡፡

ቅጽ 4

በስጦታ የመሬት መብት ማስተላለፍ የሚሞላ የማመልከቻ ቅፅ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን ---

የማሳው መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	

ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰቡ መረጃ

የስጦታ ሰጪ ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚሰጠው ድርሻ (%)	የባለይዞታው ፊርማ

የስጦታ ተቀባይ ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚሰጠው ድርሻ (%)	የስጦታ ተቀባይ ፊርማ

ለማስተላለፉ የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች

ስጦታ ሰጪና ተቀባይ ወይም ህጋዊ ተወካዮች በአካል መገኘት	
የስጦታ ሰጪ የማንነት ማረጋገጫ	
የስጦታ ሰጪ የጋብቻ ሁኔታ ማረጋገጫ	
የስጦታ ተቀባይ የማንነት ማረጋገጫ	
የስጦታ ተቀባይ የጋብቻ ሁኔታ ማረጋገጫ	
በቅሬታ/በተቃውሞ ላይ የሽማግሌዎች ወይም የፍርድ ቤት አስተያየት/ውሣኔ	
የፀደቀ የዉልና ማስረጃ ሠነድ	
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት የቀበሌ ስም --

ቀን ---

ፊርማ --   ማህተም

3.1.4 የይዞታ ልውውጥ ለማካሄድ የአሰራር ቅደም ተከተል

የመሬት ልውውጥ፡- በአንድ ወረዳ[53] በሁለት የመሬት ይዞታ ባለቤቶች መካከል የሚደረግ የመሬት ይዞታ መብት ልውውጥን የሚያመለከት ሂደት ነው፡፡ ለይዞታ ልውውጥ ምክንያቶች ባለይዞታው ከመኖሪያ ቤቱ ወደ ይዞታው ያለውን ርቀት ለመቀነስ ወይም የመሬት አጠቃቀምን ለማሻሻል እና ማሳዎችን አንድ ለማድረግ ወይም ኩታ ገጠም ለማድረግ ነው፡፡

የመሬት ልውውጡን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

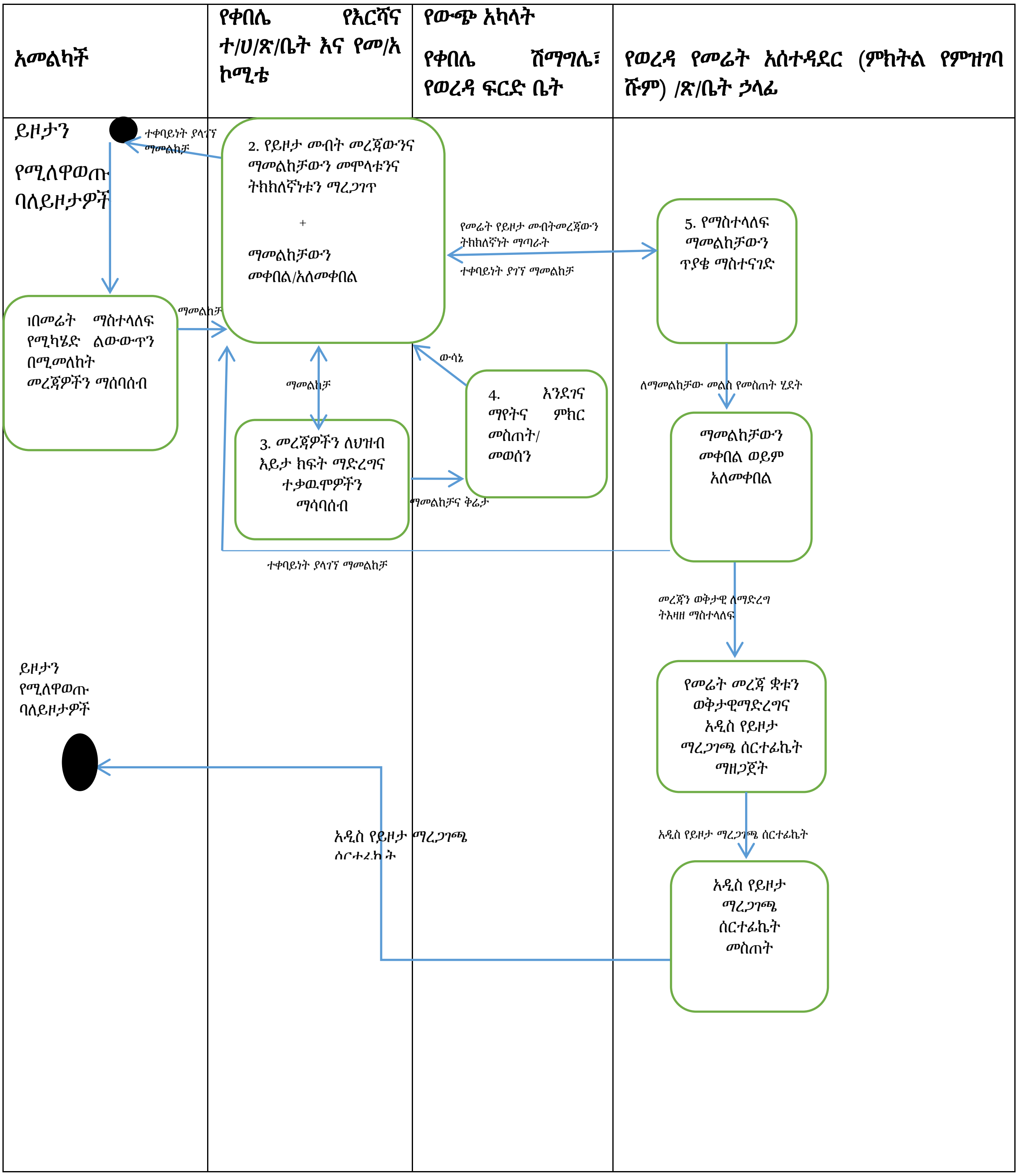
- ❖ ሁለቱ የሚለዋወጡት ማሳዎች በአንድ ወረዳ መገኘት፣
- ❖ የመሬት ልውውጡ የመሬት አጠቃቀምን ለማሻሸል አስተዋጽኦ የሚያበረክት መሆን በይዞታ መብት ማስተላለፍ የሚካሄድ ልውውጦች ማመልከቻዎች በቀበሌና በወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ለህዝብ ትችት ማቅረብ፣

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፡-

- ❖ የመሬት ይዞታ መብታቸውን ለመለዋወጥ በፈለጉ ሁለቱ ባለይዞታዎች የተሞላና የተፈረመ የማመልከቻ ቅፅ፣
- ❖ አመልካቾች ወይም በህጋዊ ተወካዮቻቸው አማካኝነት በአካል መገኘት፣
- ❖ የሁለቱ የመሬት ይዞታ መብት ለመለዋወጥ የሚፈልጉ ባለይዞታዎች ህጋዊ የማንነት ማረጋገጫ[54]
- ❖ የሁለቱ የመሬት ይዞታ መብት ለመለዋወጥ የፈለጉ ባለይዞታዎች ህጋዊ የጋብቻ ሁኔታ ማስረጃ ወይም ሠነድ፣
- ❖ እንደ አግባብነቱ በልውውጡ ላይ በቀረቡ ቅሬታዎች ወይም ተቃውሞ ላይ የሽማግሌ ወይም የፍ/ቤት አስተያየት ወይም ውሳኔ፣
- ❖ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፣

በሂደቱ የመጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች፤

ለእያንዳንዱ አዲስ ባለይዞታዎች የማሳ ካርታን ያካተተ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት (ማሣውን ለሚለዋወጡ ለሁለቱ ባለይዞታዎች)



ምስል 9፡ የመሬት ይዞታን ልውውጥ ለማድረግ የመሬት ለውጥ ሂደት የሚያሳይ ሥዕላዊ መግለጫ

የመሬት ይዞታን ለመለዋወጥ ለሚደረግ የመሬት ልውውጥ ሂደት የሚያሳይ ሠንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ አካላት	ምርመራ
1	ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ይዞታን ለመቀየየር የፈለጉ የመሬት ባለይዞታዎች[55]	ከመሬት ልውውጥ ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻ፣ እንዲሁም ተያያዥ ሰነዶች
2	የመሬት ይዞታ መረጃንና የማመልከቻ ሠነዶችን የተሟሉና ትክክል መሆኑን ከወረዳው መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር ማረጋገጥና ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል፣	የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አስ/ኮሚቴ ተቀባይነት ያገኙ መረጃዎችና ማመልከቻዎች ለወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ ማመልከቻዎች ይዞታን ለመለዋወጥ ለጠየቁ ባለይዞታዎች ተመላሽ ይደረጋሉ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 9በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልፅ በማድረግ በህዝብ እንዲተች ማድረግና ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን መሰብሰብ፤	የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[56] ለ30 ቀናት ለሕዝብ ክፍት ይደረጋል፡፡ በማመልከቻው ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀበሌ እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ይመዘገባሉ፡፡
4	ቅሬታዎችን ወይም ተቃውሞዎችን በመመልከት ምክርና ውሣኔ መስጠት	የቀበሌ ሽማግሌዎች [57] ወይም የወረዳ ፍርድ ቤት (የይግባኝ ጥያቄዎች ለጠቅላይ ፍ/ቤት ይቀርባል)	• ቅሬታ ወይም ተቃውሞ የሚቀርበው በመጀመሪያ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና ለቀ/መ/አ/ኮ ሲሆን ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይሆናል፡፡ • የተሰጠ ምክረ ሃሳብ ወይም ውሳኔ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና ለቀ/መ/አ/ኮ ይላካል ፡፡ ኮሚቴው በተራው ይዞታቸውን ለመቀያየር ለፈለጉ ባለይዞታዎች ይሰጣል፡፡
5	የመሬት ልውውጥ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በቀረበው የልውውጥ የማመልከቻ ሰነዶችና የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና ለቀ/መ/አ/ኮ የቀ/መ/አ/ኮ በሰጡት ውሣኔ መሠረት፤
6	የቀረበውን የልውውጥ ጥያቄ ማጽደቅና የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ እንዲሆን ትዕዛዝ መስጠት	የወረዳው ምክትል የመሬት ምዝገባ ሹም ወይም የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ ይዞታቸውን ለመቀያየር የፈለጉ ባለይዞታዎች የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና ለቀ/መ/አ/ኮ አማካኝነት እንዲነገራቸው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 9 በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በመሬት መዝገቡ ውስጥ[58] የስፓሻያልና የጽሁፍ መዛግብትን ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት መስጠት፤ ይኼም በምክትል የምዝገባ ሹም የኤሌክትሮኒክ ፊርማ ማስቀመጥና ማህተም ማሳረፍንና አዲስ ሠርተፊኬት ማዘጋጀትን ያካትታል፡፡
8	መሬትን ለመቀየየር ለፈለጉት ባለይዞታዎች አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት፤	የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ውጤቱ ለአመልካቹ የሚሰጠው አዲሱ ሰርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ይሆናል፡፡

ቅጽ 5

የመሬት ይዞታን ልውውጥ ለማድረግ የሚሞሉ የማመልከቻ ቅፅ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን ---

የማሳ 1መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰብ 1 መረጃ

የባለይዞታው ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የባለይዞታው ፊርማ

የማሳ 2 መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰብ 2 መረጃ

የባለይዞታው ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የባለይዞታው ፊርማ

ለልውውጡ መሟላት የሚገባቸው ሠነዶችና ሌሎች፡-

መሬት የሚለዋወጡት ባለይዞታዎች ወይም ህጋዊ ተወካዮቻቸው በአካል መቅረብ	
መሬት የሚለዋወጡት ባለይዞታዎች ህጋዊ የማንነት ማረጋገጫ	
መሬት የሚለዋወጡት ባለይዞታዎች የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት	
በቅሬታና በተቃውሞ ላይ የሽማግሌዎች ወይም የወረዳው ፍ/ቤት የሰጡት አስተያየት ወይም ውሳኔ	
የእያንዳንዱ ማሣ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ያለበት የቀበሌ ስም --

ቀን ---

ፊርማ -- ማህተም

3.1.5 የመሬት ይዞታ ለህዝብ ጥቅም በመንግሥት ሲወሰድ የሚደረግ ማስተላለፍ የአሰራር ቅደም ተከተል

ይህ የገጠር መሬት በይዞታ የመጠቀም መብት ማስተላለፍ ለህዝብ ጥቅም ሲባል መሬት በሚመለከተዉ አካል የሚወሰድበት ሁኔታ ነው፡፡ በፌደራል ደረጃ በወጣዉ አዋጅ ቁጥር 455/1997 መሠረት የወረዳ መስተዳድር ወይም በከፍተኛ የክልሉና የፌደራል አካላት የተለያዩ ይዞታ ሥር የሚገኙ ይዞታዎችን ለህዝብ ጥቅምና ልማት (ለምሳሌ ለመስኖ ልማት፣ ለመብራት ኃይል መስመር ዝርጋታና ሌሎች የመሠረተ ልማቶች) ሊወስዱ ይችላሉ፡፡ ለልማት ይዞታዎች በሚወሰዱበት ሂደት፣ ጐን ለጐን ቅድሚያ የካሣ ክፍያ እና/ወይም በወረዳው ተለዋጭ የመሬት ይዞታ የመስጠት ሥራ መካሄድ ይኖርበታል፡፡[59] ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚወሰደው መሬት ከማሳዉ ከፊሉ ብቻ ከሆነ የማሳ መከፋፈልን የሚያስከትል ይሆናል፡፡

ለማስተላለፉ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች፡ (በፌደራል መንግሥት ከወጣው የመሬት ይዞታ ለህዝብ ጥቅም ለማዋልና የካሣ ክፍያ አዋጅ (አዋጅ ቁጥር 455/1997) ተዛማጅነት ባላቸው በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅና ደንብ መሠረት)፡፡

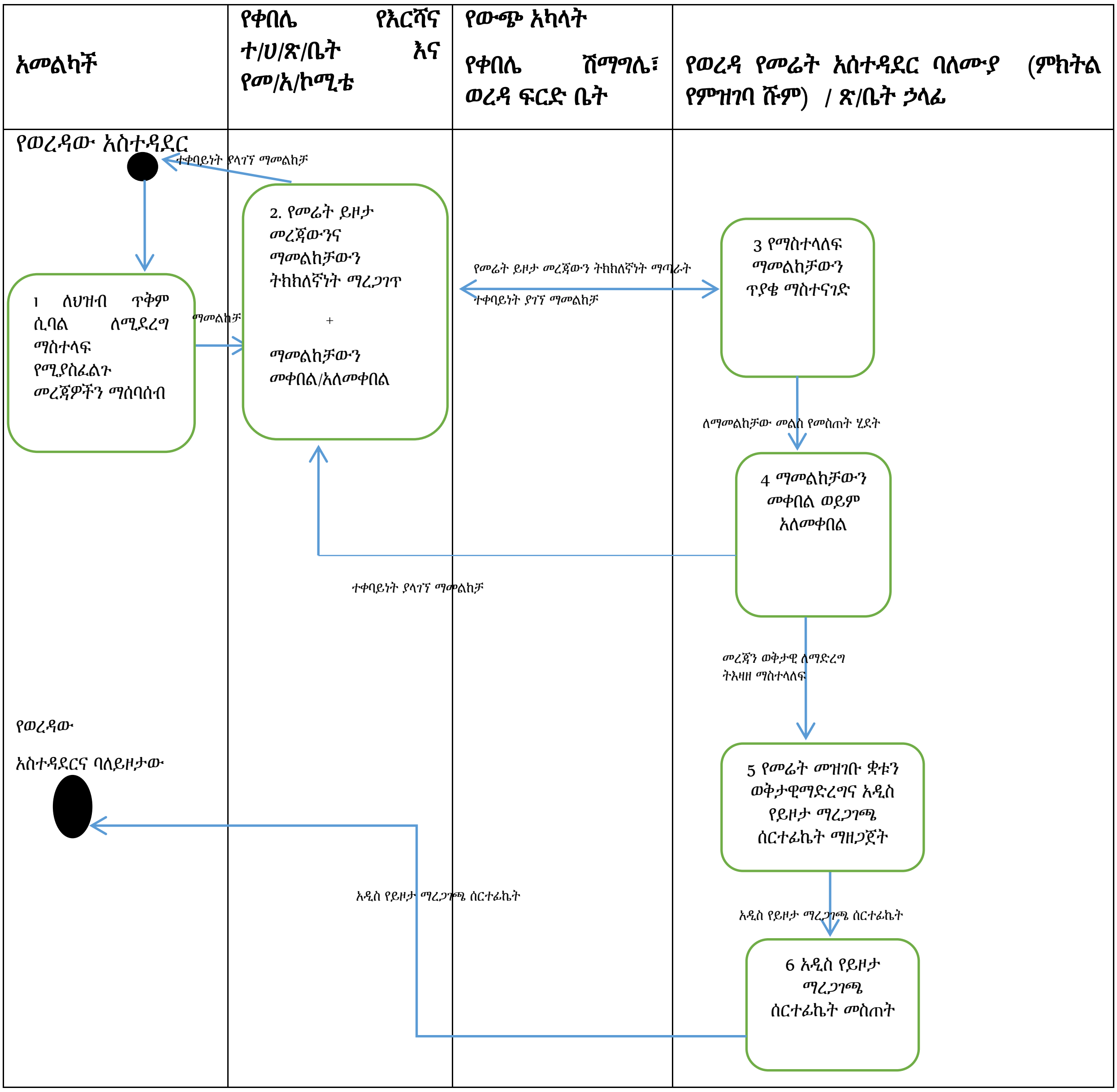
- በወረዳው አስተዳደር (ወይም በክልል ወይም በፌደራል መንግሥት አካላተ ተወስኖ በወረዳ አስተዳደር ተፈፃሚነት የሚያገኝ) ለህዝብ ልማትና ፍላጐት የመሬት ይዞታ ለመውሰድ የተሰጠ ውሣኔ፤
- የካሣ ክፍያ በቅድሚያ መፈፀም፤
- የይዞታ መከፋፈል ካስፈለገ (የመሬቱ ይዞታ ስፋት ከዝቅተኛ የመሬት ስፋት በታች ካልሆነ) መከፋፈሉን በመጀመሪያ በመፈፀም የይዞታ መብት የማስተላለፍ ሥራ በቀጣይነት ተግባራዊ ይሆናል፤
- የመሬት ይዞታ ለሕዝብ ልማት በሚወሰድበት ወቅት ለሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ ማመልከቻቸው በቀ/አ/ እና በወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ለሕዝብ እይታ መለጠፍ አለባቸው፡፡

የሚያስፈልጉ ሠነዶች፡-

- በወረዳው አስተዳደር ጽ/ቤት ተወካይ የተሞላና የተፈረመበት የማመልከቻ ቅፅ፤
- በወረዳው አስተዳደር ጽ/ቤት (በክልል ወይም በፌደራል መንግሥት አካላት ተወስኖ በወረዳ አስተዳደር ተፈፃሚነት የሚያገኝ) ለሕዝብ ጥቅምና ልማት መሆኑ የተወሰነ ውሣኔ፣
- ካሣ ክፍያ የተፈፀመበት ማረጋገጫ፣
- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፣

የሂደቱ መጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች፡

አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከጠቋሚ የማሣ ካርታ ጋር ለወረዳ አስተዳደርና በከፊል ይዞታው ለተወሰደበት ባለይዞታ (ይዞታው በከፊል ሲወሰድ) ይሰጣል፡፡



ምስል 10፡ የመሬት ይዞታ ለሕዝብ ጥቅምና ልማት ሲወሰድ የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍን የሚያሳይ የሥራ ሂደት ሥዕላዊ መግለጫ

የመሬት ይዞታን ለሕዝብ ጥቅምና ልማት ሲወሰድ የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍን የሚያሣይ ሠንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ አካል	ምርመራ
1	ለማስተላለፉ አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	የወረዳው አስተዳደር ተወካይ ወይም የቀበሌ አስተዳደር	ከጉዳዩ ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻ እንዲሁም ተያያዥ መረጃዎች
2	የወረዳ መሬት አስተዳደር የመሬት ይዞታ መረጃውንና የቀረቡትን ሰነዶች ወረዳ ካለው ጋር በማገናዘብ መሞላታቸውንና ትክክለኛነታቸውን በማረጋገጥ ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል	ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ተቀባይነት ያገኙ ማመልከቻና ተያያዥ መረጃዎች ወደ ወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኘ ማመልከቻ ለወረዳ አስተዳደር ጽ/ቤት ተወካይና በከፊል የመሬት ይዞታ ለተወሰደበት ባለይዞታ ይሰጣል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 10በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ እይታ ግልፅ በማድረግ በህዝብ እንዲተች ማድረግና ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን መሰብሰብ፤	ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[60] ለ30 ቀናት ለሕዝብ ክፍት ይደረጋል፡፡ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች በቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ ይመዘገባሉ፡፡
4	መረጃዎችን በመፈተሽ ምክርና ውሣኔ መስጠት፣	የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት፣ የቀበሌ ሽማግሌዎች[61] ወይም የወረዳ ፍርድ ቤት (የይግባኝ ጥያቄዎች ለጠቅላይ ፍ/ቤት ይቀርባሉ ማቅረብ)	• ቅሬታ ወይም ተቃውሞ የሚቀርበው በመጀመሪያ ለቅሬታ ሰሚ ኮሚቴ ሲሆን ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይሆናል፡፡ • በቅሬታ/በተቃውሞ ላይ የቀረበት አስተያየትና ውሣኔ በቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ ቀጥሎም ለወረዳ አስተዳደር ይላካሉ፡፡
5	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• በቀበሌ መ/አ/ኮ እና በቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት በኩል በቀረበው የመሬት ማስተላለፍ ማመልከቻና ተያያዥ ሠነድን መሰረት በማድረግ • እንደሁኔታው በማስተላለፉ የይዞታው ከፊል ብቻ የተወሰደ ከሆነ ማሳን የማካፈል[62] ሥራ ሊሰራ ይችላል፣
6	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ እንዲሆን ትዕዛዝ መስጠት	የወረዳው መሬት ምዝገባ ምክትል ሹም የወረዳዉ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ የወረዳ አስተዳደር (እና ለህዝብ ጥቅም የተወሰደው መሬት ከፊሉ ብቻ ከሆነ ባለይዞታው) በቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ አማካኝነት እንዲነገረው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 10በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በመሬት መዝገቡ ውስጥ[63] የኤሌክትሮኒክስ የስፓሻልና የጽሁፍ መረጃዎች ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት፤
8	አዲስ የመሬት ይዞታ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ለወረዳ አስተዳደር ጽ/ቤትና (የተወሰደው ይዞታ በከፊል ከሆነ ደግሞ በከፊል ይዞታው ለተወሰደበት ባለይዞታ) መስጠት፤	የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የሂደቱ የመጨረሻ ሰነድ አዲሱ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት ነው፡፡

ቅጽ 6

የመሬት ይዞታ ለህዝብ ጥቅም ሲወሰድ ለሚከናወን የመሬት ማስተላለፍ የሚሞላ የማመልከቻ ቅፅ፤

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን ---

በወረዳ አስተዳደር ጽ/ቤት የቀረበ

የወረዳው እና የክልሉ ስም : ---

የወረዳ መስተዳደር ተወካይ ፊርማ : --

የማሳው መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰቡ መረጃ

የመጀመሪያው የመሬት ባለይዞታው ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የባለይዞታው ፊርማ

የአዲሱ የመሬት ባለይዞታ ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የባለይዞታው ፊርማ
የወረዳው አስተዳደር				

ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት የሚገባቸው መረጃዎች

የመሬት ይዞታን ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የወረዳው አስተዳደር (በክልል ወይም በፌደራል መንግስት አካላት ተወስኖ በወረዳ አስተዳደር ተፈፃሚነት የሚያገኝ) ለህዝብ ልማትና ፍላጐት የመሬት ይዞታ ለመውሰድ የተሰጠ ውሣኔ፤	
ካሳ የተከፈለ መሆኑን ማረጋገጫ	
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እርሻና ተ/ሀብት ጽ/ቤት ያለበት የቀበሌ ስም --

ቀን ---

ፊርማ -- ማህተም

3.1.6 በመሬት ሽግሽግ ምክንያት የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ አሰራር ቅደም ተከተል

በመሬት ሽግሽግ የተነሣ የሚመጣ የገጠር መሬት የይዞታ ለውጥን የሚያመላክት ሲሆን ተፈፃሚነቱ በወረዳ አስተዳደር ከተረጋገጠ በኋላ በቀ/አስተዳደር የሚፈፀም ነው፡፡ የሚመለከተው መንግሥታዊ አካል በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ መሠረት፣ ወራሽ የሌላቸው ባለይዞታዎች ከዚህ ዓለም በሞት ሲለዩ፣ ባለይዞታው ለረዥም ጊዜ በቦታው ካለመገኘት ወይም በሰፈራ ምክንያት አካባቢውን የለቀቁ ከሆነ፣ እንዲሁም ባለይዞታዎች በይዞታቸው ላይ የሚጠበቅበትን አግባብ ያለው የመሬት አጠቃቀም በተግባር ላይ ያልዋሉትን (ማለትም ከማስጠንቀቂያ በኋላ) ይዞታዎች የመውረስ መብት አለው፡፡ በአማራጭነት ከሕብረተሰቡ ጋር ውይይትና መግባባት ከተደረሰ በኋላ፣ አግባብ ያለው ባለስልጣን የወል ቦታዎችን (የተራቆቱ ሊሆኑ ይችላል) ማሸጋሸግ ይችላል፡፡ በዚህም መሠረት መሬቱ መሬት ለሌላቸው አርሶ አደሮች ወይም አርብቶ አደሮች ይሸጋሸጋል፡

ለማስተላለፉ የሚያስፈልጉ ሁኔታዎች

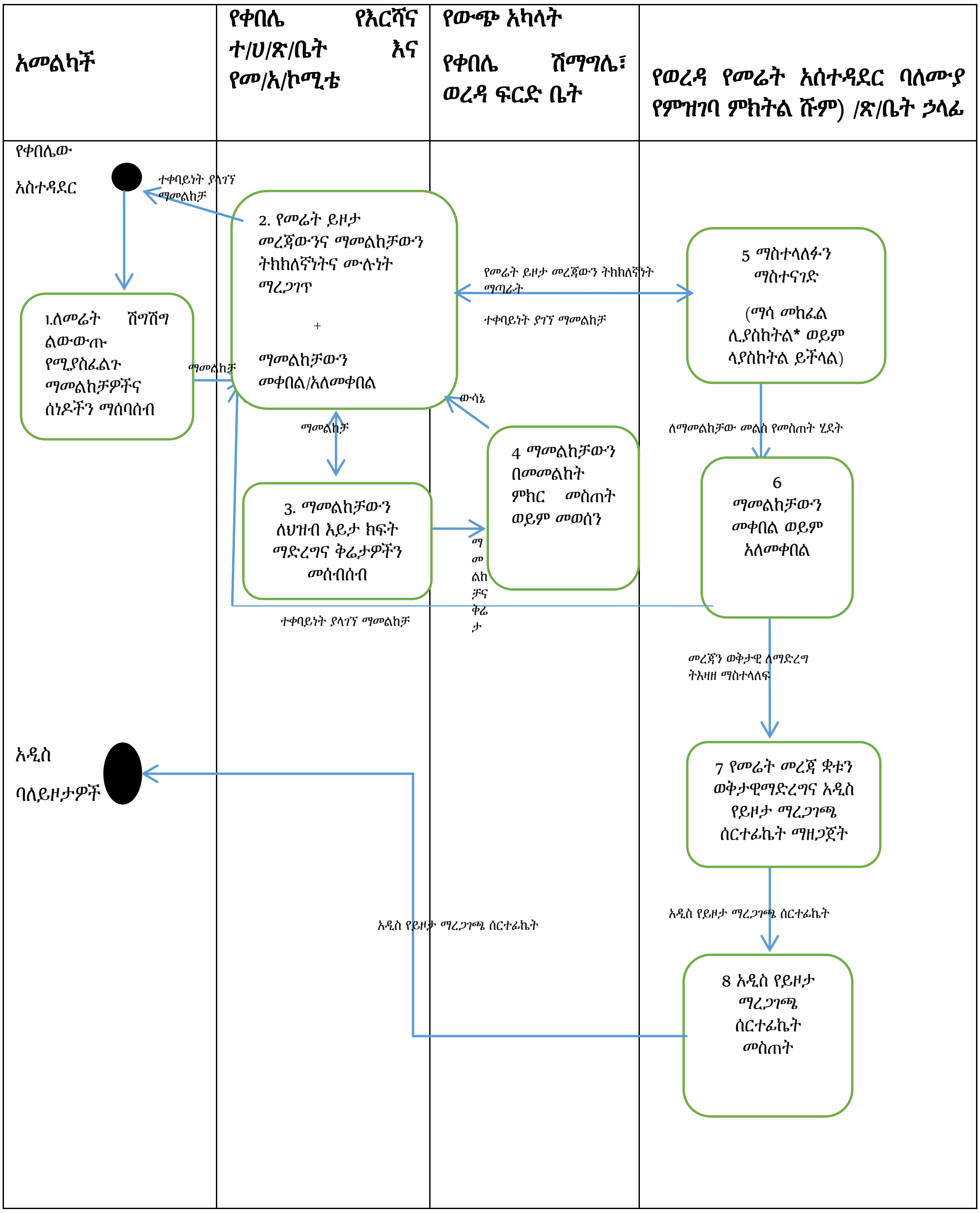
- ❖ ወራሽ የሌለው፣ ባለይዞታው ለረዥም ጊዜ በቦታው ያልተገኘ፣ በሰፈራ ምክንያት ባለይዞታው አካባቢውን ከለቀቀ ወይም ባለይዞታው ይዞታውን በአግባቡ ካልተንከባከበ የሚመለከተው መንግሥታዊ አካል ማሳውን በመውረስ ለማሸጋሸግ[64] ውሣኔ የመስጠት ኃላፊነት አለው፡፡ በተጨማሪም ከህብረተሰቡ ጋር በመወያየትና በመስማማት ሥልጣን የተሰጠው የመንግሥት አካል በወል ይዞታ ሥር የሚገኙትን መሬቶች (የተራቆተ ሊሆን ይችላል) የማሸጋሸግ ሥልጣን አለው፤
- ❖ የቀ/የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤትና የቀ/መ/አ/ኮ በመሬት ሽግሽግ ላይ ጥናት በማካሄድ፤ ውጤቱንም ለቀበሌ አስተዳደር በመስጠት አስተዳደሩ በሽግሽጉ ላይ ውሣኔ ይሰጣል (ውሳኔውን የሚሰጠውም ከወረዳ አስተዳደር ጋር በመነጋገር ይሆናል)፡፡ የመሬት ሽግሽጉ ውሣኔ በቀበሌና ወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ለሕዝብ እንዲታይ ይደረጋል[65]፤
- ❖ የመሬት መከፋፈል ካስፈለገ[66] (ለምሣሌ:- በወል ይዞታ ሥር የዋለ መሬት በከፊል ሲከፋፈልና የተከፈለው መሬት ከዝቅተኛ የመሬት ስፋት ካላነሠ) መጀመሪያ ክፍፍሉን በመጨረስ፤ በመቀጠል በሽግሽግ የይዞታ መብት ማስተላለፉ ሥራ ይከናወናል፤

የሚያስፈልጉ ሠነዶች:

- ❖ በቀበሌ አስተዳደር የተሞላና የተፈረመ የማመልከቻ ቅፅ፤
- ❖ የቀበሌ አስተዳደሩ ይዞታውን እንዲሸጋሸግ ውሣኔ የሰጠበት ሠነድ፤
- ❖ እንደአግባቡ በቅሬታ ላይ በሽማግሌ ኮሚቴ ወይም በወረዳ ፍ/ቤት የተሰጠ አስተያየት ወይም ውሳኔ፤
- ❖ አዲስ የተሸጋሸጉ ባለይዞታዎች የማንነት ማረጋገጫና[67] የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት
- ❖ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፡፡

በሂደቱ መጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች:

አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር አዲስ ለተሸጋሸጉ ባለይዞታዎች ይሰጣል፡፡



ምስል 11፡ በመሬት ሽግሽግ የሚደረግ የማስተላለፍ ሂደትን የሚያሳይ ሥዕላዊ መግለጫ

በሽግሽግ የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍን ዝርዝር የሥራ ሂደት የሚያሳይ ሠንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ አካል	ምርመራ
1	ለማስተላለፉ የሚያስፈልጉ ሠነዶችን በማሰባሰብ ማመልከቻውን ለቀ/መ/አ/ኮ ማስገባት፣	የቀበሌ አስተዳደር ተወካይ	በሽግሽግ ለሚከናወን የመሬት ማስተላለፍ የሚያስፈልጉ የማመልከቻ ቅፆችና ሠነዶች
2	የመሬት ይዞታ መረጃውንና የማመልከቻ ሠነዶችን መሞላትንና ትክክለኝነቱን ወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው መረጃ ጋር ማመሳከር እና የማስተላለፍ ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ተቀባይነት ያገኙ ማመልከቻዎች ለወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኘ ማመልከቻ ለቀበሌ አስተዳደር ተወካይ ተመላሽ ይሆናሉ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 11በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለሕዝብ ይፋ በማድረግ ተቃውሞዎችንና ቅሬታዎችን ማሰባሰብ ፣	የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ማመልከቻው በቀበሌ ወይም በወረዳ ደረጃ[68] ለ30 ቀናት ለሕዝብ እይታ ክፍት ይደረጋል፡፡ ቅሬታዎች/ተቃውሞዎች የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ወይም በቀ/መ/አ/ኮ ይመዘገባሉ፡፡
4	ቅሬታዎችን በመመልከት ምክርና ውሣኔ መስጠት	በቀበሌ ሽማግሌዎች [69]እና በወረዳ ፍ/ቤት (ይግባኝ በሚሆን ጊዜ ደግሞ እስከ መጨረሻዉ እርከን)	• ቅሬታ ወይም ተቃውሞ በመጀመሪያ ለቀበሌ ሽማግሌዎች ቀጥሎም በወረዳ ፍርድ ቤት ይስተናገዳል፣ • ምክሮች/ውሣኔዎች በመጀመሪያ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት /ለቀ/መ/አ/ኮ ይሰጣል ቀጥሎም ለወረዳ አስተዳደር ተወካይ ይተላለፋል፣
5	ማስተላለፉን ማስተናገድ	የወረዳ መሬት አስተዳደር ባለሙያ	• ለማስተላለፉ በሚመለከታቸው በቀረቡት መረጃዎችና የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና በቀ/መ/አ/ኮ በተሰጡ ውሣኔ መሠረት በማድረግ ይታያል፣ • ጥያቄው የወል ይዞታን የተወሰነ ክፍል ማሸጋሸግ ካስፈለገ የመሬት መከፋፈል[70] ይደረጋል
6	ማስተላለፉን በማፅደቅ የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ ለማድረግ ትዕዛዝ መስጠት፣	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ጥያቄው ተቀባይነት ካላገኘ፣ የቀበሌ አስተዳደር የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ወይም በቀ/መ/አ/ኮ በኩል መረጃው እንዲደርሰው ይደረጋል፤ እንደሁኔታው በምስል 11በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት ምዝገባ ቋቱን ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከጠቋሚ የማሳ ካርታ ጋር ማዘጋጀት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በኤሌክትሮኒክስ የተደራጀውን የመሬት መዝገብ[71] መረጃዎችን (የስፓሻል (Spatial) እና የፅሑፍ መረጃ) ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ሠርተፊኬት ከጠቋሚ የማሳ ካርታ ጋር ማዘጋጀት
8	ለአዲሱ ባለይዞታ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከጠቋሚ የማሳ ካርታ ጋር ማዘጋጀት መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የመጨረሻው ሠነድ አዲሱ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ነው[72]፡፡

ቅጽ 7

በመሬት ሽግሽግ ለሚደረግ ማስተላለፍ የሚሞላ የማመልከቻ ቅፅ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን ---

የአመልካች ቀበሌ አስተዳደር፡

ስም፣ ወረዳ እና ክልል---

የቀበሌ ተወካይ ፊርማ---

የማሳው መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰብ መረጃ

የመጀመሪያው የመሬት ባለይዞታው ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	አግባብ ያለው ባለሥልጣን ተወካይ ፊርማ

የአዲሱ የመሬት ባለይዞታ ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የአዲሱ ባለይዞታ ፊርማ

ለማስተላለፉ የሚያስፈልጉ መረጃዎች፡

ሽግሽግ ለማድረግ በቀበሌ አስተዳደር የተሰጠ ውሣኔ	
በቅሬታ/በተቃውሞ ላይ በሽማግሌዎች ወይም በወረዳ ፍ/ቤት የተሰጠ አስተያየት/ውሳኔ	
በሽግሽግ የመሬት ይዞታ የተላለፈለት የአዲሱ ባለይዞታ ህጋዊ የማንነት ማረጋገጫና የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት	
የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እርሻና/ተ/ሀ/ጽ/ቤት ያለበት የቀበሌ ስም ---

ቀን ---

ፊርማ -- ማህተም

3.1.7 <u>በልዩ ሁኔታ ለሚስተናገዱ የመሬት ማስተላለፎች የአሠራር ቅደም ተከተል</u>

ማሳሰቢያ፡- በመርህ ደረጃ የመሬት መዝገቡ በሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ሠርተፊኬት ሂደት የሁሉንም የማሳ ድንበሮች በተለየ የባለይዞታነት መብት ተረጋግጦ በተመዘገበ መረጃዎች የተደራጀ ነው፡፡ ሆኖም ግን በሁለተኛ ደረጃ የሠርተፊኬት አሰጣጥ ሂደት ጊዜ ያልተመዘገቡ (ልዩ ሁኔታ) ማሣዎች ይኖራሉ፡፡ ስለሆነም ይሄ የመሬት ማስተላለፍ ለልዩ ሁኔታዎች በተናጥልና አልፎ አልፎ ምዝገባ ለማድረግ የሚያስችል (sporadic) አሠራርን ያካተተ ነው፡፡ ይህ ልዩ ሁኔታ ወደ ፊት ሁሉም ማሳዎች ከተመዘገቡ በኋላ የሚኖር አይሆንም፡፡

ይህ የማስተላለፍ ሂደት የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በሚሰጥበት ወቅት ባለይዞታው ባለመቅረቡ ምክንያት ማሳው ሳይመዘገብ ሊታለፍ ይችላል፡፡ ሆኖም ግን የማሳው ድንበር በወቅቱ የተከለለ ቢሆንም ባለመብቱ በወቅቱ ባለመገኘቱ ምክንያት ሳይመዘገብ የታለፈን ባለይዞታን ይመለከታል፡፡

የመሬት ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

የሚከተሉት ሁለት ሁኔታዎች ሊያጋጥሙ ይችላሉ፡፡

1. ከጊዜ በኋላ ባለይዞታው ስህተት እንደሠራ በመረዳት የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬተ እንዲሰጠው ሊጠይቅ ይችላል፡፡ የዚህ ዓይነት ሁኔታ በሚከሰትበት ጊዜ በማሳው ላይ የይዞታ ብቱን በማረጋገጥ እንዲመዘገብ ይደረጋል፡፡ ይህ አሠራር የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬተ ከሚሰጥበት አሠራር ጋር ተመሳሳይ ነው፡፡ ሆኖም ግን የማሣው ድንበርና ማካፈል ሥራ ቀደም ብሎ ስለተሰራ ዳግም አይሠራም፡፡
2. በማሳው ላይ ማንም ሰው የባለይዞታ ጥያቄ ካላቀረበ ማሣውን ወደ መንግሥት ባለቤትነት በማስገባት በሽግሽግ ወቅት ለአዲስ መሬት ጠያቂዎች እንዲሰጥ ይደረጋል፡፡

በልዩ ሁኔታ የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ ከላይ በተራ ቁጥር 1 የተመለከተው ነው፡፡ በተራ ቁጥር 2 የተገለፀው በመሬት ሽግሽግ አሠራር የሚስተናገድ ይሆናል፡፡

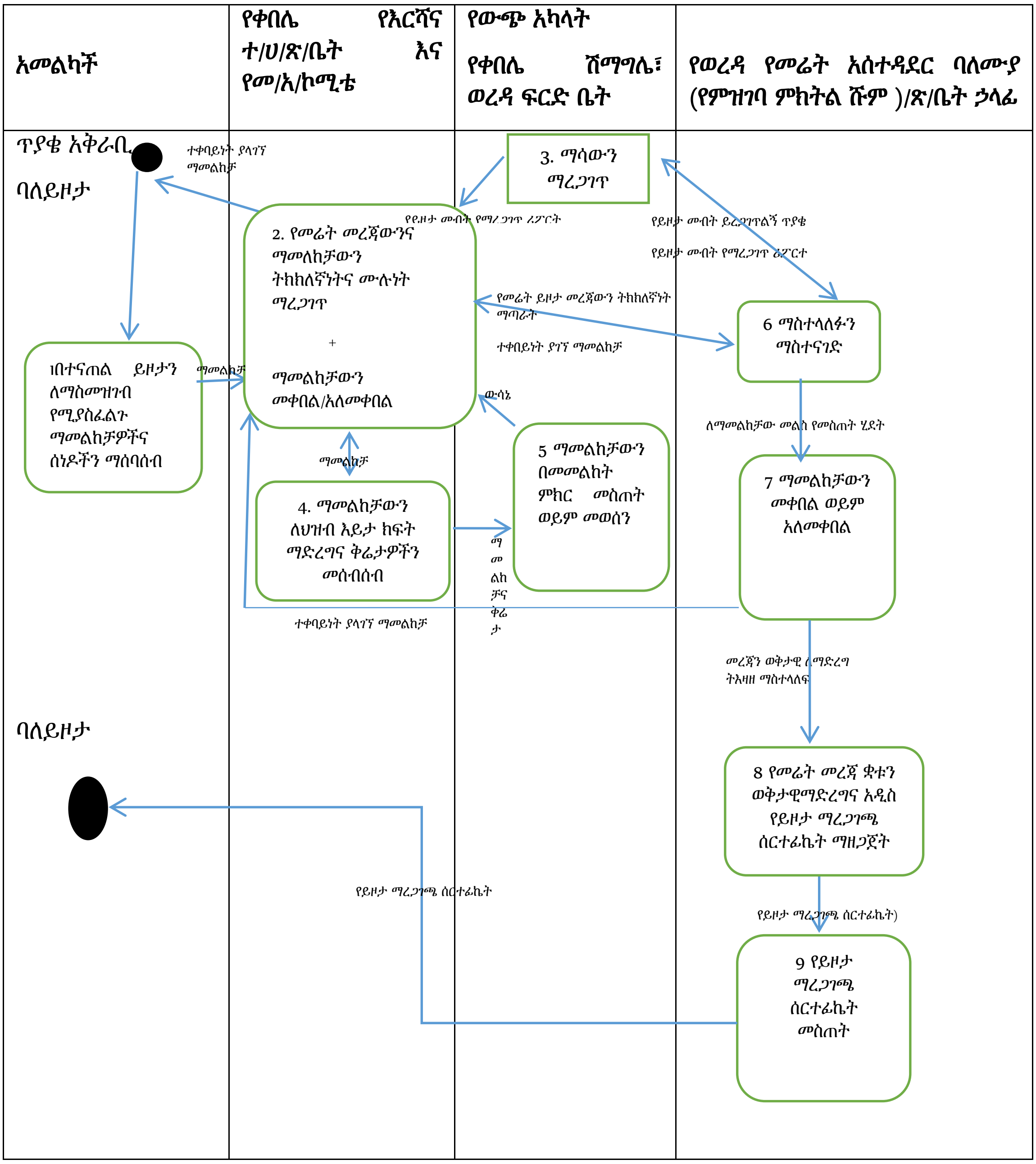
በልዩ ሁኔታ የሚደረግ የመሬት ማስተላለፍ ተግባራዊ ከመደረጉ በፊት ተቃውሞና ቅሬታ መኖሩን ለማረጋገጥ በቀበሌውና በወረዳው ጽ/ቤት[73] ለህዝብ ክፍት መደረግ አለበት፡፡

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፡

- ጥያቄውን ባቀረበው ባለይዞታ ተሞልቶ የተፈረመ የማመልከቻ ቅፅ፣
- አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወሊሉ በአካል መቅረብ፣
- በቀረቡ ቅሬታዎች/ተቃውሞዎች ላይ እንደ አግባብነቱ በሽማግሌ ወይም በወረዳው ፍርድ ቤት የተሰጠ አስተያየት ወይም ውሳኔ፣
- ጥያቄውን ያቀረበው ባለይዞታ የማንነት ማረጋገጫና[74] የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት፣
- የመጀመሪያ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፡፡

የሂደቱ መጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች፤

ጥያቄ ላቀረበው ባለይዞታ የማሳ ጠቋሚ ካርታ ያካተተ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፣



ምስል 12፡ በልዩ ሁኔታ የመሬት ማስተላለፍ ሲደረግ የአሰራር ቅደም ተከተሉን የሚገልፅ ሥዕላዊ መግለጫ

በልዩ ሁኔታ የመሬት ማስተላለፍ ሲደረግ የሥራ ሂደትን የሚያሳይ ሠንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ አካላት	ምርመራ
1	ለማስተላለፉ ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ጥያቄ ያቀረበው ባለይዞታ	በተናጥልና አልፎ አልፎ ለብቻ ለሚደረጉ ምዝገባ የሚያስፈልጉ የማመልከቻ ቅፆችና ሠነዶች፤
2	የቀረበውን የመሬት ይዞታ መረጃውንና የማመልከቻ መረጃዎችን የተሞላና ትክክለኛ መሆኑን ወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር በማመሳከር ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና ተያያዥ መረጃዎች ወደ ወረዳው የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ መረጃዎች ጥያቄ ላቀረበው ባለይዞታ ይመለሳሉ ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 12በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ጥያቄ በቀረበው ማሳ ላይ የባለይዞታ መብትን ማረጋገጥ፤	የወረዳ መሬት አስተዳደር ባለሙያ	ጥያቄ አቅራቢው ባለይዞታና አጎራባች ባለይዞታዎች ይዞታው ሲረጋገጥ በአካል መገኘት፡፡ የይዞታ ማረጋገጥ ሪፖርት ይዘጋጃል፡፡
4	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልፅ በማድረግ ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን ማሰባሰብ	የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	• ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[75] ለ30 ቀናት ለህዝብ ክፍል ይደረጋል፡፡ በማመልከቻው ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት / በቀ/መ/አ/ኮ ይመዘገባሉ፡፡
5	ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን በመመልከት ምክርና ውሣኔ መስጠት	የቀበሌ ሽማግሌዎች [76] ወይም የወረዳ ፍርድ ቤት (የይግባኝ ጥያቄ እስከ መጨረሻዉ ደረጃ ይቀርባል)	• ተቃውሞ ወይም ቅሬታ በመጀመሪያ በቀበሌ ሽማግሌዎች ቀጥሎም በወረዳው ፍርድ ቤት ይታያል፣ • በቅሬታ/ተቃውሞ ላይ የቀረቡ አስተያየት ወይም ውሣኔ መጀመሪያ የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት / በቀ/መ/አ/ኮ የሚሰጥ ሲሆን ኮሚቴው በተራው ጥያቄ ላቀረበው ባለይዞታ ያስተላልፋል፡፡
6	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በቀረበው የመሬት ማስተላለፍ የማመልከቻ ሠነዶች፣ የባለይዞታ ማረጋገጥ ሪፖርትና የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት / በቀ/መ/አ/ኮ በቀረቡት ውሣኔ መሠረት ጥያቄው ይስተናገዳል፡፡
7	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ እንዲሆን ትእዛዝ መስጠት	የወረዳው ምክትል የመሬት ምዝገባ ሹም ወይም የወረዳዉ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ፣ አመልካቹ የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት / በቀ/መ/አ/ኮሚቴ አማካኝነት እንዲነገረው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 12 በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
8	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በኤሌክትሮኒክስ የተደራጀው የመሬት መዝገብ[77] ወቅታዊ በማድረግ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት
9	ለባለይዞታው የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የሂደቱ የመጨረሻ ሠነድ አዲሱ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ነው፡፡

ቅጽ 8

በልዩ ሁኔታ መብት ሲተላለፍ ለሚቀርብ ጥያቄ የሚሞላ የማመልከቻ ቅፅ፤

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን ---

የማሳው መረጃ

የማሳው ልዩ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰቡ መረጃ

ጥያቄ ያቀረበው የባለይዞታ ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	ጥያቄ ያቀረበው የባለይዞታ ፊርማ

ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት የሚገባቸው መረጃዎችና ሌሎች

አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ	
በቀረቡት ቅሬት/ተቃውሞ ላይ የሽማግሌዎች ወይም የወረዳው ፍርድ ቤት አስተያየት/ውሳኔ	
ጥያቄ ያቀረበ አዲስ ባለይዞታ ህጋዊ የማንነት ማረጋገጫና የጋብቻ ሁኔታ ማስረጃ	
የይዞታ ጥያቄ ላቀረበበት ማሳ የ1ኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ማስረጃ	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ያለበት የቀበሌ ስም -------------------------------

----

ቀን --

ፊርማ -- ማህተም

በመብት ላይ ገደብ በሚጥሉ የማስተላለፍ ዓይነት የአሠራር ሂደት

በዚህ ክፍል ውስጥ የሚካተቱት የመሬት ማስተላለፍ ዓይነቶች ከመንግስት የተገኘ የአንድ ሰው ወይም የቡድን ገደብ የሌለው የይዞታ መብት ወደ ሌላ ግለሰብ ወይም ቡድን አይተላለፍም፡፡ ነገር ግን ማስተላለፉ የሚካሄደው በባለይዞታው መብት ላይ ብቻ የተመለከተ ነው[78]፡፡

በይዞታ መብት የተጣሉ ገደቦች የግለሰብ (የባለይዞታው) መብት (የይዞታ) ማሳን ዝምድና በሚያሳይ መልኩ በኤሌክትሮኒክስ የመሬት መዝገብ ውስጥ እንዲመዘገቡ ይደረጋል፡፡ ምንም እንኳ በይዞታ መብት ላይ የተጣሉ ገደቦች የይዞታ ለውጥ ዝውውር ባይሆኑም፤ ህጋዊ ያልሆኑ ድርጊቶችን ለመከላከልና ሁሉም ማህበረሰብ በማሳው ላይ የተጣለውን የመብት ገደብ እንዲያውቅ ለማድረግ፤ ማስተላለፉ ለሕዝብ ይፋ መሆን አለበት፡፡ በተጨማሪም በዚህ የማስተላለፍ አይነት አዲስ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ማዘጋጀት አያስፈልግም፡፡ በመብቱ ላይ የተጣለው የገድብ ጊዜ ሲያልቅ የገደቡ ጽሑፍ ከመሬት መዝገቡ ውስጥ መሠረዝ ይኖርበታል፡፡

በገጠር መሬት ላይ የይዞታ መብት መተላለፍ ሳያስፈልጋቸው የሚደረጉ ስምምነቶች የሚከተሉት ናቸው፡፡

- የመሬት ኪራይ (የተከራይ አካራይ)
- መተላለፊያ ወይም መውጫ የማግኘት መብት
- ሌሎች መብት የሚገድቡ ስምምነቶች

3.1.8 በሊዝ ወይም በኪራይ የማስተላለፍ አሠራር ቅደም ተከተል

በዚህ የገጠር መሬት አስተዳደር ሥርዓት ግንባታ ማንዋል አንድ ባለይዞታ ለሌላው ባለይዞታ አርሶ አደር መሬቱን በጊዜ ገደብ በሚገኝ ክፍያ የመጠቀም መብቱን ሲያስተላልፍ ኪራይ በሌላ በኩል ደግሞ አንድ ባለይዞታ ወይም የመንግስት ይዞታ ለባለሃብት ሲተላለፍ ሊዝ ተብሎ ይጠራል፡፡ ሆኖም ግን በዚህ ማንዋል ውስጥ ሁለቱም “በኪራይ” ልውውጥ ውስጥ ተካቷል፡፡

የመሬት ባለይዞታ መብቱን ለሌላ አርሶ አደር ወይም ባለሀብት ማከራየት ወይም በሊዝ የመስጠት መብት አለው፡፡ ሆኖም የሚከራየው የይዞታና የጊዜ መጠን በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅ መሠረት ሆኖ ለቤተሰቡ መኖሪያ በቂና ኑሮውን በማያፈናቅለው ሁኔታ መሆን አለበት፡፡

የመሬት ልውውጡን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች፡-

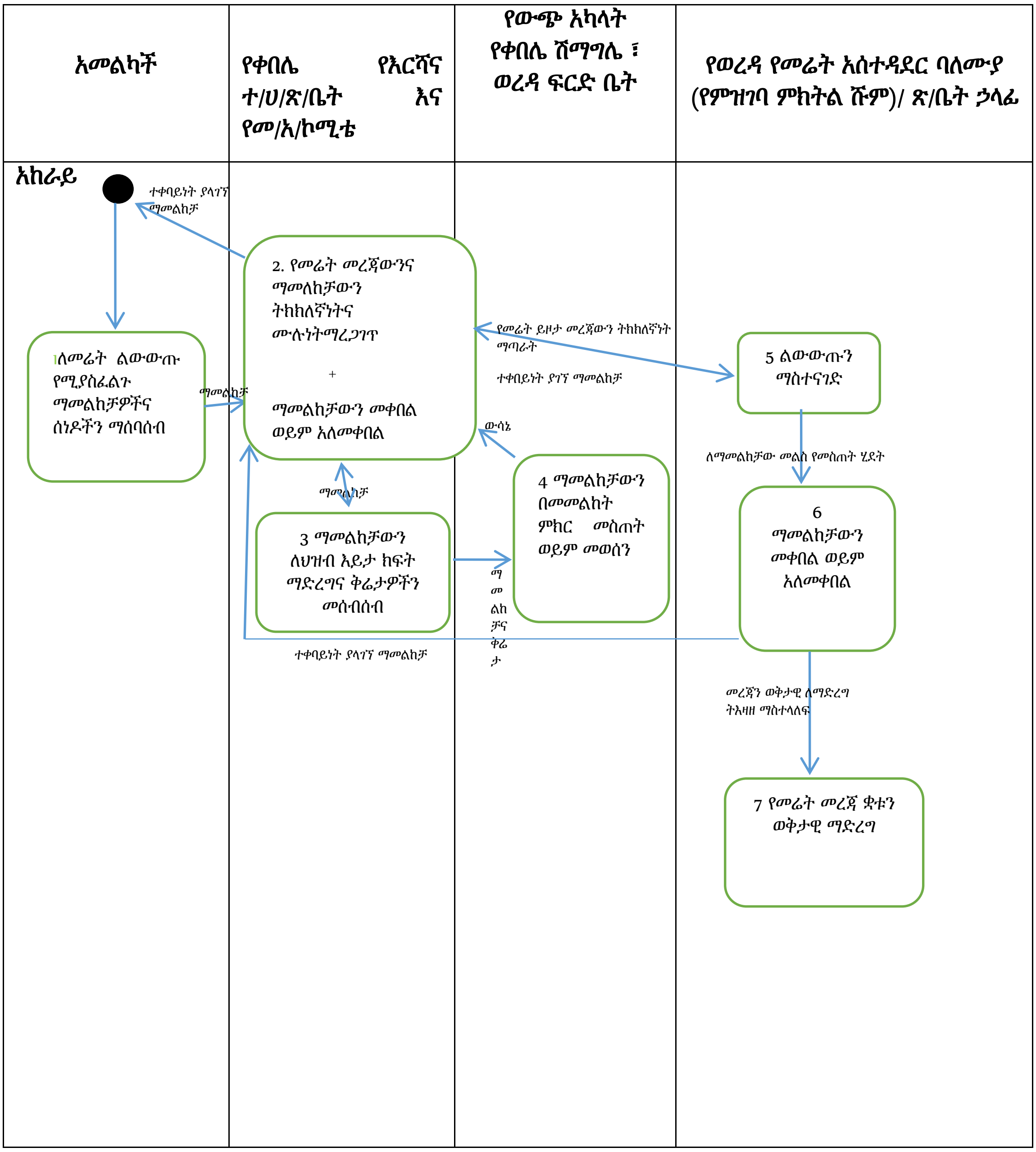
- የኪራይ ወይም የሊዝ ስምምነት በቀበሌ ወይም በወረዳ ደረጃ[79] ተከናውኖ የመብት ገደብ የተጣለበት ማሳ በመሬት መዝገቡ መመዝገብ ይኖርበታል፡፡
- የሚከራየው የማሳ ስፋትና የኪራይ ዘመኑ በክልሉ የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም አዋጅና ደንብ መሠረት ይሆናል፡፡
- ኪራይ ወይም ሊዝ ሊከናወን የሚችለው ሌላ ባለይዞታ ወይም ባለሀብት ጋር ነው፡፡
- በኪራይ ወይም በሊዝ ወቅት ማሳን ማካፈል ቢጠይቅ፣ ማሳውን በመስክ ቅየሳ ሳያስፈልግ የጽሑፍ መረጃው ብቻ በመሬት መዝገቡ ውስጥ ይመዘገባሉ፡፡
- ምንም እንኳን ኪራይና ሊዝ የይዞታ መብት መተላለፍ ሳይሆኑ፣ በይዞታ መብት ላይ ገደብ የሚጥል ልውውጥ ቢሆኑም ህገወጥ ድርጊቶችን ለመከላከልና ህብረተሰቡ እንዲያውቀው ለማድረግ መረጃው ለህብረተሰብ ይፋ[80] ይሆናል፡፡ (ለምሳሌ የክራይ ዘመኑ ፀንቶ ባለበት ጊዜ የውርስ ጥያቄ ሲኖር)
- የኪራይ ወይም የሊዝ ውል ዘመኑ ሲያልቅ የፅሑፍ ምዝገባው ከመሬት መዝገቡ ውስጥ መሠረዝ ይኖርባቸዋል፡፡

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፡-

- በአከራዩና በተከራዩ ተሞልቶ የተፈረመ የማመልከቻ ቅጽ፣
- ተዋዋዮች ወይም ወኪሎቻቸው በአካል መቅረብ፣
- የአከራይና ተከራይ የማንነት ማረጋገጫ ሠነድ፣
- የአከራይና ተከራይ የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት፣
- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬተ፣

በሂደቱ መጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች፡-

በመሬት ኪራይ ወይም ሊዝ ምክንያት በመሬት ይዞታ መብት ላይ የሚጣሉ ገደቦች በመሬት መዝገቡ ውስጥ እንዲፃፉ ይደረጋል (በማሳው የመከፋፈል ሥራ ስለማያስፈልገው ምዝገባው የፅሑፍ መረጃ ብቻ ሆኖ ይህም የተከራይ መረጃ፣ ክራዩ የሚጀምርበትና የሚያልቅበት የቀን ይይዛል)፡፡



ምስል 13፡ በሊዝ ወይም በኪራይ ለሚደረገው ልውውጥ አሠራር ሂደት ስእላዊ መግለጫ

የገጠር መሬት በኪራይ/ሊዝ ልውውጥ ለማከናወን የአሰራር ቅደም ተከተልን የሚያሳይ ሰንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ	ምርመራ
1	ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	አከራይ[81]	ከኪራይና ሊዝ ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻ እንዲሁም ተያያዥ ሠነዶች
2	የመሬት ይዞታ መረጃውንና የማመልከቻ ሠነዶችን መሞላቱንና ትክክለኛነቱን ከወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር በማመሳከር ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል	ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና ሠነዶች ለወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ መረጃዎች ለአከራዩ ይመለሳሉ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 13በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግና በማስተቸት ቅሬታዎችንና ተቃውሞችን ማሰባሰብ	ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የቀ/መ/አ/ኮሚቴ	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[82] ለ30 ቀናት ለህዝብ ክፍት በማድረግ ማስተቸት፡፡ በማመልከቻው ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች በቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና በቀ/መ/አ/ኮ ይመዘገባሉ፡፡
4	ቅሬታዎችና ተቃውሞዎችን በመመልከት ምክርና ውሣኔ መስጠት	የቀ/ሽማግሌዎች ወይም የወረዳ ፍርድ ቤት (በይግባኝ እስከ መጨረሻዉ እርከን ሊደረስ ይችላል)	• ቅሬታ ወይም ተቃውሞ በመጀመሪያ ለቀ/ሽማግሌዎች ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይቀርባል • ውሣኔ ወይም የምክር አገልግሎት መጀመሪያ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና ለቀ/መ/አ/ኮ ቀጥሎም ለቀበሌ አስተዳደር ተወካይ ይደርሳል፡፡
5	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	ከቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና ከቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ የተላኩ የመሬት ማስተላለፍ ማመልከቻ ሠነዶችን መሠረት በማድረግ፤
6	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና የመሬት ልውውጡ በመሬት መዝገቡ እንዲመዘገብ ትዕዛዝ መስጠት፤	የወረዳ ምክትል የምዝገባ ሹም ወይም የወረዳዉ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካገኘ ወይም ካላገኘ፣ አከራይና ተከራዩ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ወይም በቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ አማካኝነት እንዲነገራቸው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 13በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት ማስተላለፉን መረጃ በመሬት መዝገቡ መመዝገብ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	የኤሌክትሮኒክ መረጃዎችን በመሬት መዝገቡ[83] ወቅታዊ ማድረግ የኪራይ ውል መረጃ፣ የውል ዘመኑን መጀመሪያና መጨረሻ በመዝገቡ ላይ ማስፈር

ቅጽ 9

በመሬት ኪራይ ወይም ሊዝ በሚቀርብ የመሬት ልውውጥ የሚሞላ የማመልከቻ ቅፅ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን ---

የማሳው መረጃ

የማሳው ልዩ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የኪራይ ወይም የሊዝ መረጃ

- ❖ የሚከራየው የማሳ ስፋት በሄ/ር ፡ --
- ❖ ኪራይ/ሊዙ የሚጀመርበትና የሚጠናቀቅበት ቀን --

የግለሰቡ መረጃ

የአከራዩ ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	የአከራዩ ፊርማ

የተከራዩ ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	የተከራዩ ፊርማ

ልውውጡን ለማካሄድ የሚያስፈልጉ ሠነዶች

የአከራዩና የተከራዩ የማንነት ማረጋገጫ	
የአከራዩና የተከራዩ የጋብቻ ሁኔታ ሰርተፊኬት ወይም ሌላ ህጋዊ ማረጋገጫ	
የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት ቀበሌ --

ቀን --

ፊርማ -- ማህተም

3.1.9 በገጠር መሬት ማስተላለፍ የመተላለፊያ ቦታ ምዝገባ አሠራር ቅደም ተከተል

ይህ በገጠር መሬት ማስተላለፍ መብት በሌላ ግለሰብ ባለይዞታ የተያዘ ማሳ ላይ የማለፍ ወይም መሠረተ ልማቶችን ለመገንባት የተጣለ ገደብ ነው (የተገደበ ማሳ)፡፡ በአብዛኛው የሦስተኛ ወገን በሌላ ባለይዞታ የመግባት ወይም የመተላለፍ መብትን የሚያሳይ ነው፡፡ ይህም በአብዛኛው "የመተላለፍ መብት" (መውጫ የሌላቸው አጐራባች ማሣዎች) እና መስኖና ሌሎች መሠረተ ልማቶችን መስመር መዘርጋትን ይጨምራል፡፡

የመሬት ማስተላለፍን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

- ❖ የመተላለፊያ መብት ጥያቄ ለቀ/መ/አ/ኮ ቀርቦ እንደ "የይዞታ መብት ገደብ" በመሬት መዝገብ መመዝገብ፣

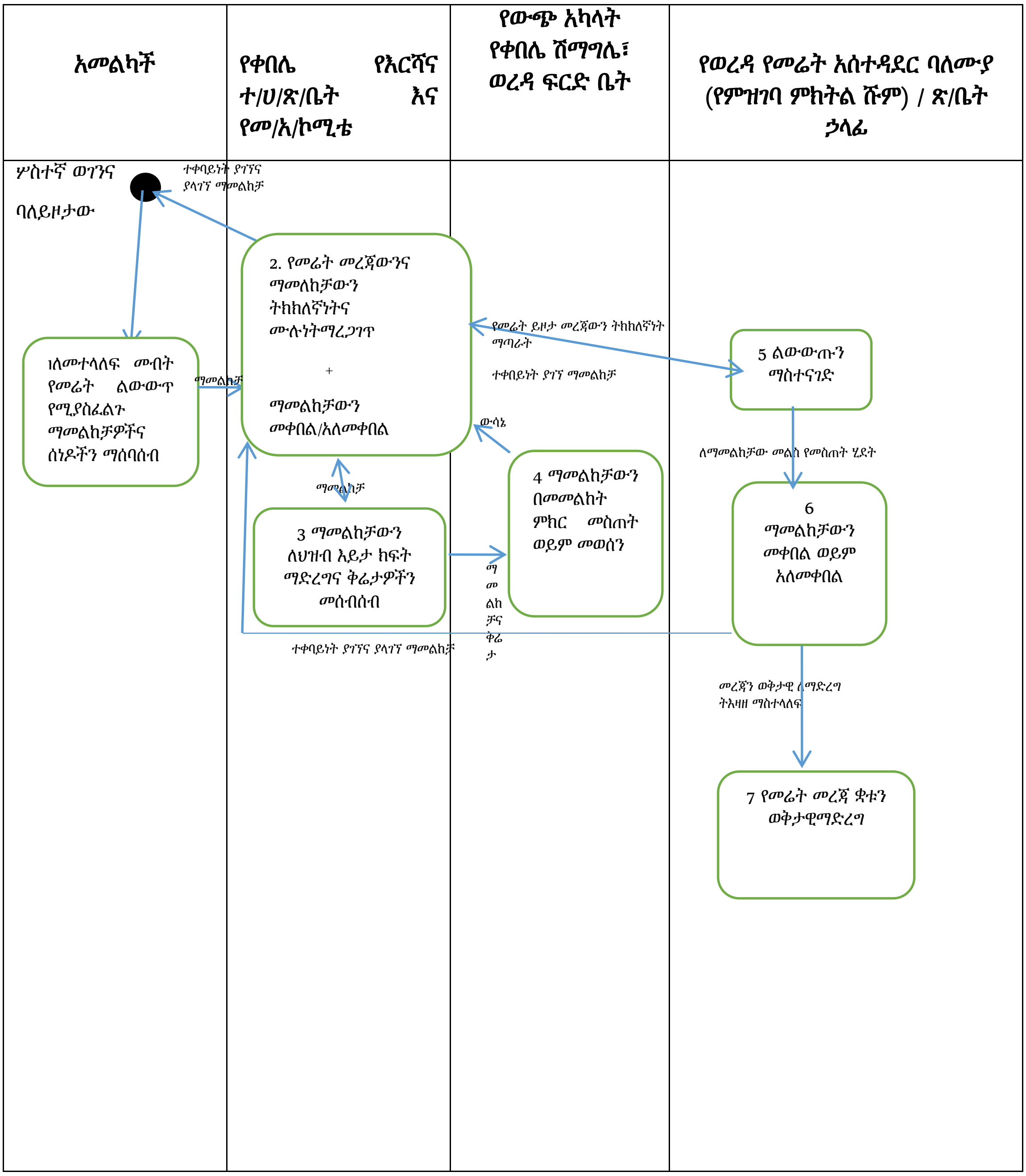
- ምንም እንኳ "የመተላለፊያ መብት" ራሱን የቻለ የይዞታ መብት ማስተላለፍ ባይሆንም በመሬት መብት ገደብ የሚጥል ቢሆንም ህብረተሰቡ እንዲያውቀውና ቅሬታን ለማስተናገድ ለህዝብ ትችት ይቀርባል፣
- የመተላለፊያውን መብት የወሰን ድንበር የመከለል ሥራ ሊያስፈልገው ይችላል፣
- "የመተላለፊያ መብት" የጊዜ ገደቡ ሲጠናቀቅ ከመሬት መዝገቡ ላይ መረጃው መሠረዝ ይኖርበታል፣

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፡-

- የመተላለፊያ መብት የሚጠይቀው ሦስተኛ ወገንና አካልና (ህጋዊ/የተፈጥሮ ሰው፣ የህዝብ ወይም የመንግሥት ተቋም) ገደብ የተጣለበት የማሳ ባለይዞታ የተሞላና የተፈረመበት የማመልከቻ ቅፅ
- ተዋዋዮች ወይም ወኪሎቻቸው በአካል መቅረብ
- የመተላለፊያ መብት ጠያቂውና የመብት ገደብ የተጣለበት የማሣ ባለይዞታ የማንነት ማረጋገጫ[84]
- የመተላለፊያ መብት ጠያቂውና የባለይዞታው የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት
- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት

በሂደቱ መጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች

በመተላለፍ መብት አማካኝነት በመሬት ይዞታው መብት ላይ የሚጣለው ገደብ (ማለትም የገደብ ዓይነቱ፣ የሦስተኛ አካል ዝርዝር መግለጫ እና ገደቡ የሚጀምርበትና የሚያልቅበት ጊዜ) በመሬት መዝገቡ ላይ እንዲመዘገቡ ማድረግ ብቻ ይሆናል፡፡



ምስል 14፡ የገጠር መሬት ማስተላለፍ የመተላለፊያ መብትን ለመመዝገብ የአሠራር ሂደትን የሚያሳይ ስዕላዊ መግለጫ

በገጠር መሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ የመተላለፊያ መብት ምዝገባን የሚያሳይ የአሠራር ሂደት

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ አካል	ምርመራ
1	ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ባለይዞታውና የመተላለፊያ መብት ጠያቂው ሦስተኛ ወገን[85]	መተላለፊያ ከማግኘት መብት ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻና ተያያዥ ሰነዶች
2	የመሬት ይዞታ መረጃውንና የማመልከቻ ሠነዶችን ከወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር በማመሳከር ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል፡፡	የቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና ሰነዶች ለወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት መላክ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ ሰነዶች ለመሬት ባለይዞታውና ለሦስተኛ አካል እንደሁኔታው በምስል 14በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግ እንዲተች ቅሬታዎችንና ተቃውሞችን ማሰባሰብ	የቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[86] ለ30 ቀናት ለህዝብ ክፍት ይደረጋል፡፡ በማመልከቻው ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ይመዘገባሉ፡፡
4	ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን በማየት ምክር ወይም ውሳኔ መስጠት	የቀ/ሽማግሌዎች ወይም የወረዳ ፍርድ ቤቶች (በይግባኝ እስከ መጨረሻዉ አካል ሊደረስ ይችላል)	• ቅሬታ ወይም ተቃውሞ የሚቀርበው በመጀመሪያ ለቀ/ሽማግሌዎች ሲሆን ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይሆናል፡፡ • ውሣኔ ወይም የምክር አገልግሎት መጀመሪያ የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ቀጥሎም ለቀበሌ አስተዳደር ተወካይ እንዲደርስ ማድረግ፣
5	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት በኩል የቀረበውን የመሬት ማስተላለፍ ማመልከቻና ተያያዥ ሰነድ መሰረት በማድረግ • ይኼ የመተላለፍ መብት የድንበር ማካለል ሥራ ሊያካትት ይችላል፡፡
6	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና መረጃውን ወቅታዊ እንዲሆን ትዕዛዝ መስጠት	የወረዳ ምክትል የመሬት መዝጋቢ ሹም ወይም የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ማመልከቻው ተቀባይነት ቢኖረውም ባይኖረውም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት በኩል ለመሬት ባለይዞታውና ለሦሰተኛው ወገን መረጃውን መንገር፤ መመለስ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 14በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	የመሬት መረጃውን በመሬት መዝገቡ ውስጥ መመዝገብ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በኤሌክትሮኒክስ የተደራጀውን የመሬት መዝገብ መረጃ[87] ወቅታዊ ማድረግ (የሦስተኛ ወገን የመተላለፍ መብት የሚጀምርበትና የሚያልቅበት ቀን)

ቅጽ 10

በገጠር መሬት የይዞታ መብት ማስተላለፍ የመተላለፍ መብት ምዝገባን ለማስተናገድ የሚሞላ የማመልከቻ ቅፅ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን ---

የማሳው መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

ለመተላለፊያ መብት መረጃ

- የመተላለፊያ መብት ዓይነት --
- መተላለፊያ መብት የሚጀመርበትና የሚጠናቀቅበት ቀን ---

የግለሰቡ መረጃ

የባለይዞታው ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	የመሬት ባለይዞታው ፊርማ

የመተላለፊያ መብት ለማግኘት ጥያቄ ያቀረበው ሦስተኛ ወገን ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	የሦስተኛ ወገን ፊርማ

ልውውጡን ለማካሄድ መሟላት የሚገባቸው ሰነዶች፡

የመተላለፊያ ጥያቄ ያቀረበው የሦስተኛ ወገንና የባለይዞታውን የማንነት የሚገልጽ ማረጋገጫ	
የመተላለፊያ ጥያቄ ያቀረበው ሦስተኛ ወገንና የባለይዞታው የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት	
የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት ቀበሌ --

ቀን ---

ፊርማ -- ማህተም

3.1.10 በገጠር መሬት ማስተላለፍ "ሌሎች የመብት ገደቦች" ለተጣለባቸው መብቶች የአሠራር ሂደት

በይዞታ ሥር በሚገኝ ማሣ ላይ በባለይዞታው ስምምነት (በህግ የተደገፈ) ወይም የፍ/ቤት ውሣኔ መሠረት የማስተላለፍ መብት ላይ እገዳ የሚያደረግ ሁኔታ (ለምሣሌ ባልተከፈለ የመሬት ግብር ወይም የፍርድ ውሣኔ የሚጠይቁ ጉዳዮች) የሚያካትት ነው፡፡

የመሬት ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

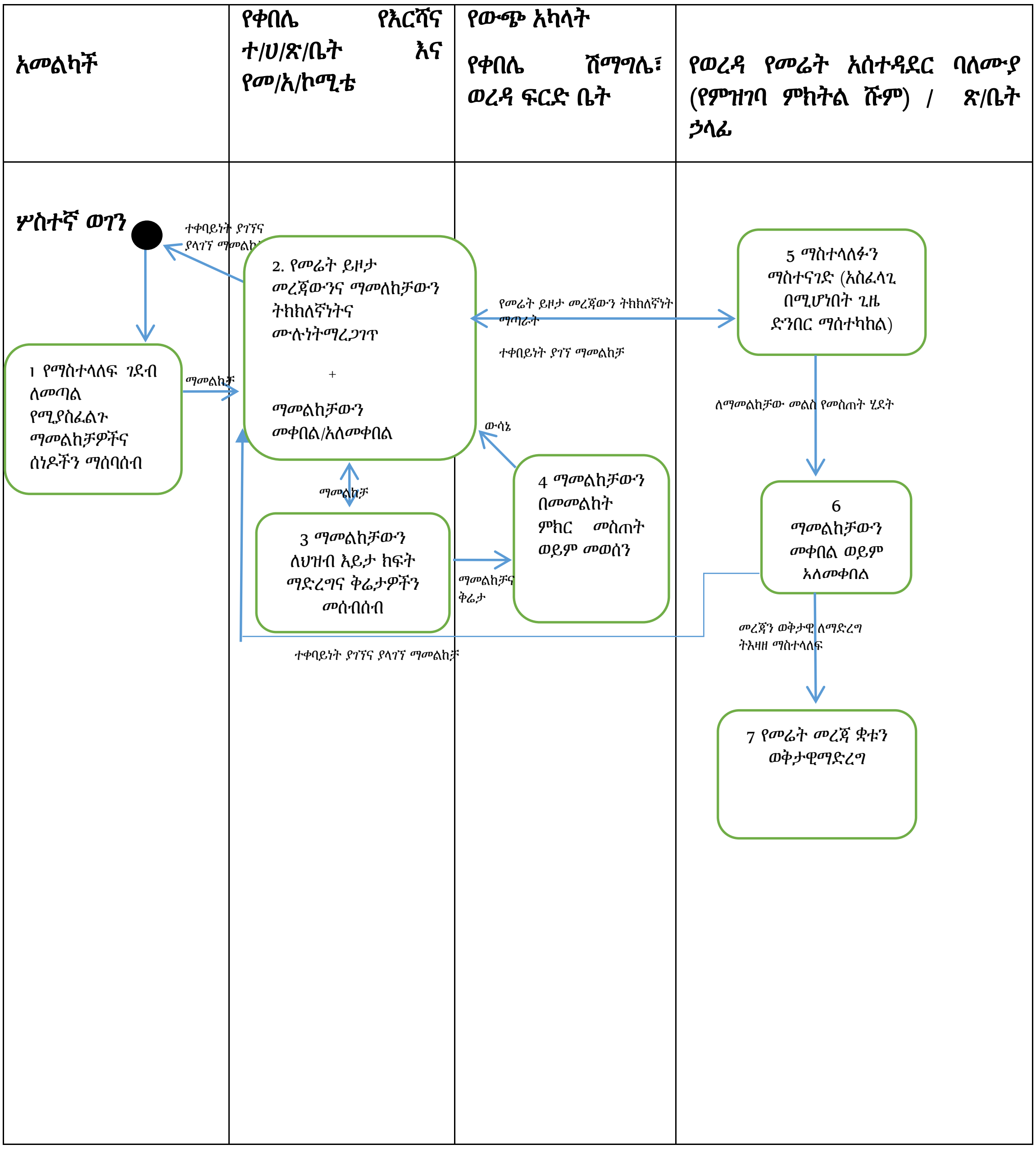
- ሌሎች "የመብት ገደቦች" ጥያቄ ለቀ/መ/አ/ኮ ቀርቦ መረጃው በፅሑፍ በመሬት መዝገቡ ላይ መመዝገብ፣
- ምንም እንኳ በይዞታ ላይ የተጣሉ ገደቦች የመሬት ይዞታ ማስተላለፍ ሳይሆኑ ነገር ግን ገደብ የሚጥሉ ቢሆኑም ቅሬታዎችን ለማስተናገድና ሕዝቡ እንዲያውቀው ለሕዝብ እይታ በማቅረብ እንዲተች[88] ማድረግ፣
- "ልዩ ገደቡ" ሲጠናቀቅ ከመሬት መዝገቡ መረጃውን መሠረዝ፣

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች፡-

- ገደብ እንዲጣል በጠየቀው ሦስተኛ ወገን (የተፈጥሮ ወይም ህጋዊ ሰው፣ የግል/የመንግስት ተቋም) እና በመሬት ባለይዞታው የተሞላና የተፈረመበት ማመልከቻ፣
- ባለጉዳዮች ወይም ወኪሎቻቸው በአካል መቅረብ፣
- ገደብ እንዲጣል የጠየቀው ሦስተኛ ወገንና የባለይዞታው ማንነት[89] ማረጋገጫ ሠነድ
- የሁለቱም ወገኖች የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት (የፍርድ ውሣኔ በማይሆንበት ጊዜ)፣
- የተጣለውን "ልዩ ገደብ" በሚመለከት በሁለቱ ባለጉዳዮች መካከል የተደረሰ ስምምነት ወይም የፍርድ ቤት ውሣኔ እና
- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት

የሂደቱ መጨረሻ የሚሰጥ ሠነድ

በመሬት ይዞታ መብት ላይ የተጣሉት "የመብት ገደቦች" (የገደቡ ዓይነት፣ የሦስተኛ አካል መረጃና ገደቡ የሚጀምርበትና የሚያልቅበት ቀን) በመሬት መዝገቡ ውስጥ እንዲመዘገቡ ይደረጋል (የማሣን ክፍፍል ስለማያስከትል ምዝገባው የፅሑፍ ብቻ ይሆናል)፡፡



ምስል 15፡ በመሬት ማስተላለፍ "የሙብት ገደቦች" ስለተጣለባቸው ሙብቶች የአሠራር ሂደት የሚያሳይ ሥዕላዊ መግለጫ

በገጠር መሬት ማስተላለፍ "የመብት ገደቦች" ስለተጣለባቸው መብቶች የአሠራር ሂደት የሚያሳይ ሠንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ አካል	ምርመራ
1	ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ሦስተኛ ወገን[90]	በይዞታ መብት ላይ የማስተላለፍ ገደብ ከመጣል ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻ፣ እንዲሁም ተያያዥ ሠነዶች
2	የመሬት ይዞታ መረጃውንና ማመልከቻ ሰነዶችን ከወረዳው መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር መሞላቱንና ትክክለኛነቱን በማመሳከር ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ተቀባይነት ያገኙ ማመልከቻዎች ወይም ሠነዶች ለወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት መላክ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ ማመልከቻዎች ለሦስተኛ ወገን መላክ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 15በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግ እንዲተች ማድረገና ቅሬታዎችንና ተቃውሞችን ማሰባሰብ	የቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ[91]ለ30 ቀናት ለህዝብ ክፍት ማድረግ፡፡ በማመልከቻው ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና ተቃውሞዎች በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ይመዘገባሉ፡፡
4	ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን በመመልከት ምክርና ውሣኔ መስጠት	የቀበሌ ሽማግሌዎች [92] ወይም የወረዳ ፍርድ ቤቶች (በይግባኝ እስከ መጨረሻዉ አካል ሊደረስ ይችላል)	• ቅሬታና ተቃውሞ የሚቀርበው መጀመሪያ ለቀ/ሽማግሌዎች ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይሆናል፡ • የተሰጠው ውሣኔ ወይም የምክር አገልግሎት መጀመሪያ የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ወይም ለቀ/መ/አ/ኮ በቀጣይም ለቀበሌ አስተዳደር ተወካይ መላክ
5	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት በኩል በቀረበው የማመልከቻ መረጃን መሠረት በማድረግ
6	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ እንዲሆን ትዕዛዝ መስጠት	የወረዳ ምክትል የምዝገባ ሹም ወይም የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካገኘ ወይም ካላገኘ በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት አማካኝነት ለመሬት ባለይዞታውና ለሦስተኛ ወገን መረጃውን መንገር፡፡ እንደሁኔታው በምስል 15በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7	መረጃውን በመሬት መዝገቡ ውስጥ እንዲመዘገብ ማድረግ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በኤሌክትሮኒክስ የተደራጀውን የመሬት መዝገብ[93] መረጃ ወቅታዊ ማድረግ (የሦስተኛ ወገን፣ የመብት ገደቡ የሚጀምርበትና የሚያልቅበት ቀን)

ቅጽ 11

በገጠር መሬት ማስተላለፍ "የመብት ገደቦችን" ለመመዝገብ የሚሞላ የማመልከቻ ቅፅ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን --

የማሳው መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	

ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

"የመብት ገደብ" መረጃ

- የተጣለው ገደብ ዓይነት --
- ገደቡ የሚጀመርበትና የሚጠናቀቅበት ቀን --

የግለሰቡ መረጃ

የባለይዞታው ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	የባለይዞታው ፊርማ

ሦስተኛ ወገን ስም	መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	የሦስተኛ ወገን ፊርማ

ማስተላለፉን ለማካሄድ መሟላት የሚገባቸው ሰነዶች፡

ገደብ እንዲጣል ጥያቄ ያቀረበው ሦስተኛ ወገንና የባለይዞታውን ማንነት የሚገልጽ ማረጋገጫ	
የሁለቱም ባለጉዳዮች የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት (ዕገዳው የተጠየቀው በፍ/ቤት ውሳኔ ወይም በህግ የሰውነት መብት በተሰጠው ድርጅት ማመልከቻ ካልሆነ በቀር)	
ዕገዳው እንዲጣል የተደረገ ስምምነት	
የፍ/ቤት ውሳኔ	
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀ/አርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት ቀበሌ --

ቀን ---

ፊርማ --- ማህተም

3.2 የማሳን ቅርፅ ወይም ሌሎች በማስተካከል የሚመጡ ለውጦችን የመመዝገብ የአሰራር ሂደት

በዚህ የማስተላለፍ ክፍል፣ የማሳን ቅርፅ ወይንም ስፋትንና የባለይዞታው መግለጫ መረጃዎች ላይ ለውጦችን የማስተካከል ሥራ የሚያካተት ነው፡፡ ነገር ግን የመሬት ይዞታን ኩታ ገጠም የሚደረጉ የመሬት መብት ልዉዉጥ ከመሬት ይዞታ መብት ማስተላለፍ ጋር የተቀናጀ ሲሆን በመሬት ይዞታ ልውውጥ ሂደት የማሳ ድንበር ማስተካከያዎች ሊደረጉ ይችላል፡፡

በማሳ ቅርፅ ወይንም ስፋት ወይንም በመሬት ባለይዞታው ዝርዝር መግለጫዎች ላይ የሚደረጉ የመረጃ ለውጦች በመሬት መዝገቡ መመዝገብ ይኖርባቸዋል፡፡ ይህም

- የማሳ ቅርፅ ወይንም ስፋት:- በመጀመሪያ በሰው፣ መብትና ማሳ ግንኙነት ላይ ተመሥርቶ በመሬት መዝገቡ ላይ የተመዘገበው ተሰርዞ ወይም አንድና ከዛ በላይ አነስተኛ ማስተካከያዎች ማድረግን (ለምሳሌ ስፋት)፣
- የመሬት ባለይዞታውን ዝርዝር መግለጫ:- በመሬት መዝገቡ ውስጥ በመጀመሪያ በሰው መብትና ማሣ ግንኙነት ላይ ተመሥርቶ የተመዘገቡ ባለይዞታውን የሚገልፁ መረጃዎችን የመስተካከል ስራ የሚያካተት ነው (ለምሳሌ የስም ስህተት)፡፡

ለማሳ የቅርፅ ወይንም የባለይዞታ መግለጫ የመረጃ መስተካከሎች የሚከተሉትን ይጨምራል፤

- ማሳዎች ኩታ ገጠም ሲደረጉ፣
- የማሳ ድንበርን ማስተካከል፣
- የስፓሻልና ፅሑፍ መረጃዎችን ማስተካከል፣
- የጠፋ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በአዲስ መተካት ናቸው፡፡

3.2.1 ማሳው ኩታ ገጠም በመሆኑ ምክንያት የመጣውን ለውጥ ለመመዝገብ የሚደረግ የአሠራር ሂደት

ማሣ ኩታ ገጠም የሚደረገው የመሬት ይዞታን አግባብ ያለው የመሬት አጠቃቀምንና ልማትን ለማሳለጥ የሚደረግ ነው፡፡ ኩታ ገጠም የሚሆኑት ማሳዎች በአንድ ባለይዞታ ሥር የሚሆኑ ሲሆን ልውውጡ የሚካሄደው ተመሳሳይ ስፋትና የመሬት አጠቃቀም ባላቸው ማሳዎች ይሆናል፡፡ ማሳ ኩታ ገጠም የሚደረገው በአብዛኛው የይዞታ ልውውጥን ተከትሎ ሲሆን የመሬት ማስተላለፍ በውርስ፣ በስጦታ ወይም በፍቺ ወቅትም የሚተላለፈው ማሳ በቀድሞው ይዞታ አጐራባች ከሆነ የማሳን ኩታ ገጠም የሚያደርግበት ሁኔታዎች ይኖራሉ፡፡

ማሳን ኩታ ገጠም ለማድረግ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

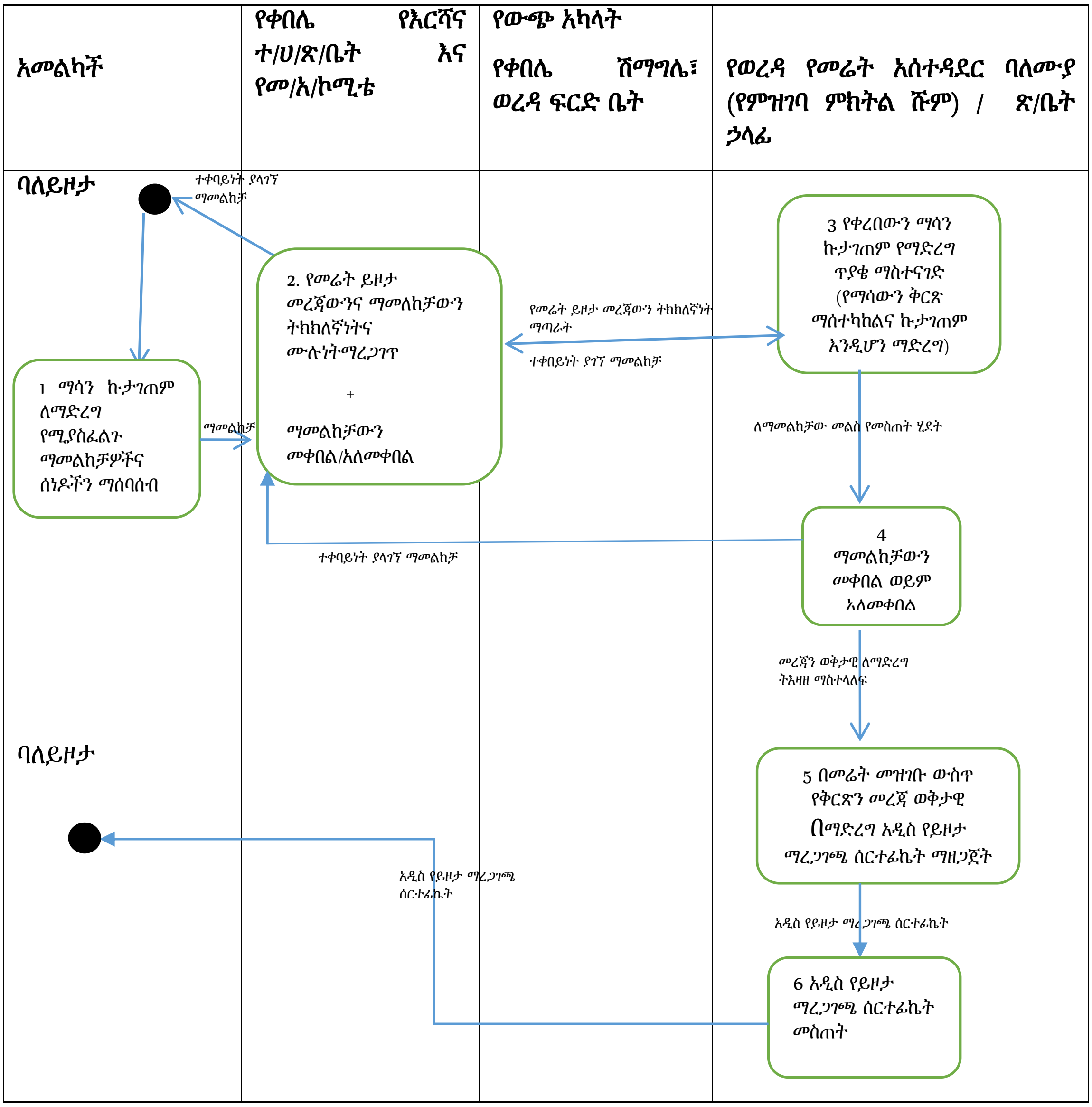
- ❖ ማሳን ኩታ ገጠም የማድረግ ሥራ የማሳ ድንበር የመለየት ሥራ አያስፈልገውም፡፡ ነገር ግን የማሳውን ካርታ ቅርጽ በአዲስ መልክ ማዘጋጀትና ኩታ ገጠም ለተደረገው ማሳ አዲስ የማሳ ልዩ መለያ ቁጥር መስጠትና መረጃው በመሬት መዝገቡ እንዲመዘገቡ ማድረግ፣
- ❖ ማሳን ኩታገጠም የማድረግ ጥያቄ የመሬት መብት ማስተላለፍ ጥያቄ ባለመሆኑ ጥያቄውን ለህዝብ ማሳወቅና እንዲተች ማድረግ አያስፈልገውም፤

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች:-

- ❖ ማሳውን ኩታ ገጠም ለማድረግ በፈለጉ ባለይዞታዎች ወይም ተወካዮቻቸው የተሞላና የተፈረመበት ማመልከቻ፣
- ❖ አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ፣
- ❖ ማሳውን ኩታ ገጠም እንዲሆን ጥያቄ ያቀረበው የባለይዞታ ማንነት[94] ማረጋገጫ ሠነድ፣
- ❖ ማሳቸውን ኩታ ገጠም ለማድረግ የፈለጉ ባለይዞታዎች የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት፣
- ❖ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፣

የሂደቱ መጨረሻ የሚሰጥ ሠነድ፡

- ❖ ማሳው ኩታ ገጠም መደረጉን የሚያሳይ የማሳ ካርታ የተያያዘበት አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፡፡



ምስል 16፡ ማሳን ኩታ ገጠም የማድረግ አሠራር ሂደትን የሚያሳያ ሥዕላዊ መግለጫ

ማሳው ኩታ ገጠም በመሆኑ ምክንያት የመጣውን ለውጥ ለመመዝገብ የሚደረግ የይዞታ ማስተላለፍን የሚያሳይ ሠንጠረዥ

ተ.ቁ.	የሥራ ዝርዝር መግለጫ	ፈፃሚ	ምርመራ
1	ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	የመሬት ባለይዞታዎች	ማሳን ኩታ ገጠም ከማድረግ ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻና ተያያዥ ሠነዶች
2	የመሬት ይዞታ መረጃውንና የማመልከቻ ሠነዶችን ከወረዳው መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር በማገናዘብ ሙሉነቱንና ትክክለኛነቱን በማረጋገጥ ማመልከቻውን መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ተቀባይነት ያገኙ ማመልከቻዎችንና ሠነዶችን ለወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት መላክ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ ሰነዶች ለባለይዞታው መላክ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 16በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3	የመሬት ኩታ ገጠም የማድረግ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት አማካኝነት በቀረቡ ማመልከቻዎችንና ሠነዶችን መሠረት በማድረግ፣ • ሥራው የማሳውን ቅርፅ[95] በመሬት መረጃው ቋት የመመዝገብ ተግባርን ይይዛል፡፡ (አዲስ ለተፈጠረው ማሳ) • በመጨረሻ አዲስ ኩታ ገጠም በማድረግ ለተፈጠረው ማሳ አዲስ ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር መስጠት ናቸው፡፡
4	ኩታ ገጠም የማድረግ ጥያቄውን ማጽደቅና የመሬት መዝገቡ ወቅታዊ እንዲሆን ትዕዛዝ ማስተላለፍ	የወረዳ ምክትል የመሬት ምዝገባ ሹም ወይም የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ፣ አመልካቾች በቀ/መ/አ/ኮ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት አማካኝነት እንዲነገራቸው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 16በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
5	የመሬት መዝገቡን ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	የስፓሻልና የጽሁፍ ኤሌክትሮኒክ መረጃን በመሬት መዝገቡ[96] ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት
6	አዲሱን የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት	የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ውጤቱ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ማዘጋጀት ነው፡፡

ቅጽ 12

ማሳው ኩታገጠም በመሆኑ ምክንያት የመጣውን ለውጥ ለመመዝገብ የሚሞላ የማመልከቻ ቅፅ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን --

የማሳ 1 መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የማሳ 2 መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የማሳ 3 መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የማሳ 4 መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

ይዞታን ኩታገጠም ለማድረግ ያነሳሳው ምክንያት ---

የግለሰቡ መረጃ

የባለይዞታው ስም	የመታወቂያ መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	የባለይዞታው ፊርማ

ማሳን ኩታ ገጠም ለማድረግ መሟላት የሚገባቸው ሠነዶች፡

የባለይዞታው ወይም የተወካይ ማንነት የሚገልጽ ማረጋገጫ	

የባለይዞታው የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት	
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት (ኩታገጠም የሚደረጉት ማሳዎች)	

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት የሚገኝበት ቀበሌ --

ቀን ---

ፊርማ --- ማህተም

3.2.2 ድንበርን ለማስተካከል የአሰራር ቅደም ተከተል

የማሳ ድንበር ማስተካከል ሊያጋጥም የሚችለው በሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ወቅት ማሳው ሲለካ ስህተት የነበረበት ከሆነ ወይም ደግሞ በተፈጥሮ ክስተት ምክንያት (ምሳሌ ማሳው በወንዝ መቆረጥ) በማሳው ድንበር ላይ ለውጥ የተከሰተ እንደሆነ ነው፡፡ የማሳውን ድንበር ማስተካከል በማሳው ስፋት ላይ ተጽዕኖ የሚያመጣ ሲሆን ምን አልባትም በአጎራባች ማሳዎች ድንበር ላይ ለውጥ ሊያስከትል ይችላል፡፡ በዚህ ጊዜ በከፊል ማሳ/ዎች ላይ የመብት ለውጦች ሊያስፈልግ ይችላል፡፡

የመሬት ድንበር ማስተካከሉን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

- ድንበር የማስተካከል ሥራ የሁለተኛ ደረጃ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት አሰጣጥ ጋር ተመሳሳይ አሰራርና ቴክኖሎጂ መጠቀም አለበት፡፡
- ድንበር የማስተካከል ሥራ በአዲስ አልፎ አልፎ ይዞታን የማረጋገጥ እና ተያያዥነት ያለው የማሳ ድንበር የልኬት ሥራ እና በመሬት መዝገቡ ላይ ያለውን የማሳውን የስፓሻል (Spatial) መረጃ የማስተካከል ሥራ የሚጠይቅ ሲሆን ነገር ግን ለማሳው አዲስ ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር መስጠት አያስፈልግም፡፡
- ድንበር እንዲስተካከል የሚቀርብ ማመልከቻ በአብዛኛው በብዙ አጎራባች ማሳዎች ድንበር ላይ ለውጥ ሊያስከትል የሚችል በመሆኑ በቀበሌው አስተዳደር ጽ/ቤት[97] ቅሬታ ካላቸዉ እንዲያቀርቡ ለህዝብ በሚታይ ቦታ መለጠፍ ያስፈልጋል፡፡

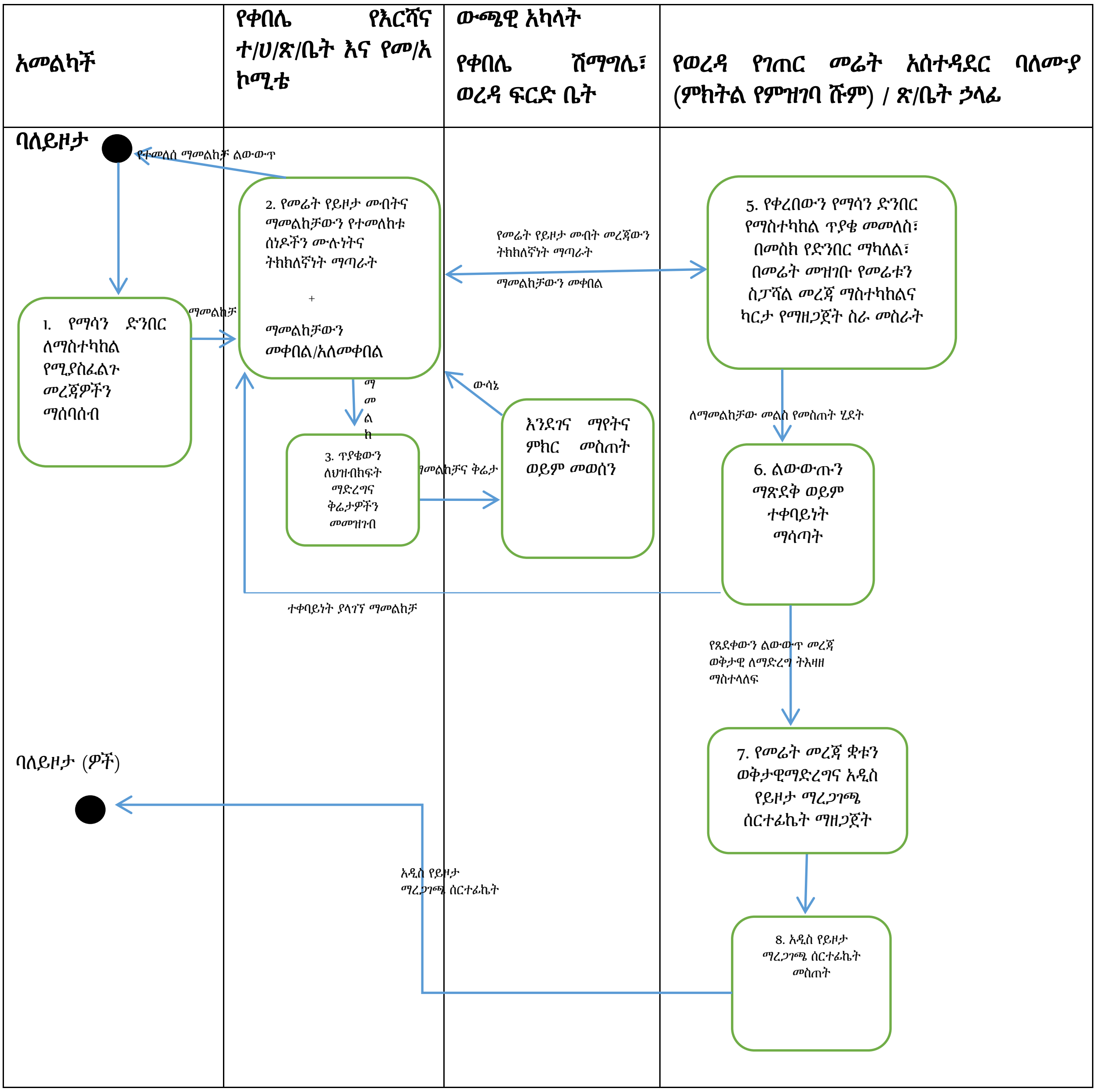
የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች:

- በባለይዞታው የተሞላና የተፈረመ የትኛው የማሳ ድንበር እንዲስተካከል እንደሚፈልግ የሚያሳይ ማመልከቻ
- አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ
- ድንበሩ እንዲስተካከል የተጠየቀው የማሳ ባለይዞታ ወይም ወኪል የማንነት ማረጋገጫ [98] ሠነድ
- ድንበሩ እንዲስተካከል የተጠየቀው የማሳ ባለይዞታ የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት
- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት

<u>ማሳሰቢያ ፡-</u> የድንበር ማስተካከል ሥራ በመስክ በሚሰራበት ወቅት አጎራባች ባለይዞታዎች ራሳቸው ወይም በህጋዊ ወኪሎቻቸው አማካኝነት የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬታቸውን በመያዝ በቦታው መገኘት ይኖርባቸዋል፡፡

በሂደቱ መጨረሻ የሚሰጡ ሠነዶች:

- ድንበሩ ለተስተካከለው ማሳ አዲስ ወይም የተስተካከለ የማሳ ካርታ የያዘ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት፤ በድንበር ማስተካከል ወቅት የሙብት ማስተላለፍ የማይኖር በመሆኑ አዲሱ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በነባሩ ባለይዞታ ስም ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡
- ለአጎራባች ማሳዎች እንዳስፈላጊነቱ አዲስ ወይም የተስተካከለ የማሳ ካርታ የያዘ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት፡፡



ምስል 17፡ የድንበር ማስተካከል አሰራር ስእላዊ መግለጫ

የድንበር ማስተካከልን አሰራር ደረጃ በደረጃ የሚያሳይ ሰንጠረዥ

	የስራ ዝርዝር መግለጫ	ፈጻሚ አካል	ምርመራ
1.	ለልውውጥ ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለየወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ባለይዞታው	የማሳን ድንበር ከማስተካከል ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻና ድንበር ለማስተካከል አስፈላጊ የሆኑ ሠነዶች
2.	የቀረቡ የይዞታ መረጃና የማመለልከቻውን ሰንድ ወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር ሙሉና ትክክል መሆኑን ማረጋገጥና የቀረበውን የልውውጥ ማመልከቻ መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ ጽ/ቤት	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና ሠነዶች ለወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ ሠነዶች ለባለይታው ይመለሳሉ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 17በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3.	ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግ በህዝብ እንዲተች ማድረግና ቅሬታዎችንና ተቃዉሞ መሰብሰብ	የቀበሌ የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ ጽ/ቤት	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ ለ30 ቀናት ለህዝብ ክፍት ይደረጋል[99]፡፡ በማመልከቻው ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችንና ተቃዉሞዎች በቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴዎች ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ ጽ/ቤት ይመዘገባሉ፡፡
4.	ቅሬታዎችንና ተቃዉሞዎች መመልከት፣ ምክር መስጠትና ውሳኔ መወሰን	የቀበሌ የሽማግሌዎች[100]እና የወረዳ ፍ/ቤት ወይም (ይግባኝ ሲኖር እስከ መጨረሻዉ እርከን ፍ/ቤት)	• ቅሬታ ሲኖር በመጀመሪያ ለቀበሌው ሽማግሌዎች ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይቀርባል፡፡ • ውሳኔ ወይም ምክረ ሃሳብ ለቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ ጽ/ቤት የሚላክ ሲሆን ኮሚቴው በተራው ውሳኔውን ለቀበሌው አስተዳደር ተወካይ ይልካል፡፡
5.	የመሬት ማስተላለፍ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	• ከቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ ጽ/ቤት የተቀበለውን የመሬት ልውውጥ ማመልከቻ ሠነድ መሰረት በማድረግ፡፡ • ይሄም በወረዳው የቅየሳ ባለሙያ የሚሰራ የድንበር ማስተካከል እንዲሰራለት የተጠየቀውን ማሳና የአጎራባቾቹን ማሳ/ዎች እንደገና በመስክ የይዞታ ማረጋገጥንና የድንበር መለካትን ያጠቃልላል፡፡ • ይሄም በተጨማሪነት የድንበር ማስተካከል እንዲከናወንለት የተጠየቀውን ማሳና የአጎራባቾቹን ስፓሻል (Spatial) መረጃ[101] የመሬት የመረጃ ቋትን የማስተካከል ስራን ይጨምራል፡፡
6.	የቀረበውን የማስተላለፍ ጥያቄ ማጽደቅና የመሬት መዝገቡ ወቅታዊ እንዲሆን ትእዛዝ መስጠት	የወረዳው ምክትል የምዝገባ ሹም ወይም የወረዳዉ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ፣ አመልካቹ በቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ ጽ/ቤት አማካኝነት እንዲነገረው ይደረጋል፡፡ እንደሁኔታው በምስል 17በተራ ቁጥር 3 እና 4 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7.	የመሬት መረጃ ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በመሬት መረጃ ውስጥ ስፓሻል (Spatial) እና የጽሁፍ ኤሌክትሮኒክ መዛግብትን ወቅታዊ ማድረግ[102] እንዲሁምአዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ማዘጋጀት፣
8.	ለባለይዞታው (ዎች) አዲሱን የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት (ቶች) ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ውጤቱ ለባለይዞታው (ዎች) የሚሰጥ (ጡ) አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት (ቶች) መስጠት፡፡

ድንበርን የለማስተካከል የሚሞላ የማመልከቻ ቅጽ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን………………………………………………………………………….

የማሳ መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የአጎራባች ማሳዎች መረጃ

የአጎራባች ማሳዎች ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር

የማሳ ድንበር ለማስተካከል ያነሳሳው ምክንያት:
……
………………………………………………………………………………………………………

የግለሰቡ መረጃ

የባለይዞታው ስም	መለያቁጥር	የጋብቻሁኔታ	የባለይዞታውፊርማ

ለማስተካከሉ የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች

የባለይዞታው ወይም ህጋዊ ወኪሉ የማንነት ማረጋገጫ ሠነድ
የባለይዞታው የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀበሌ እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት ቀበሌ ስም:
…………………………………………………………..
………
…………

ቀን: ………………………………………………………

ማህተም

ፊርማ: …………………………………………………

ይህ ሥራ በመሬት መዝገቡ ላይ የሚከናወን ቀላል ማስተካከያን ብቻ የሚመለከት ነው፡፡ ለምሳሌ የማሳው ስፋት ወይም የተወሰኑ የባለይዞታው ዝርዝር መግለጫ ተሳስተው ሲመዘገብ ነው (ለምሳሌ ስም)፡፡

የመሬት ማስተካከያዉን ለማካሄድ መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

- የማሳውን ወይም የባለይዞታውን መረጃ በመሬት መዝገቡ ውስጥ የማስተካከል ጥያቄ ለቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ መቅረብ አለበት፡፡
- በመሬት መዝገቡ ውስጥ ያለ መረጃ የማስተካከል ስራ የይዞታ ሙብት ማስተላለፍ ባለመሆኑ ቅሬታ ለመቀበል የማስተካከል ጥያቄውን ለህዝብ ክፍት ማድረግ አያስፈልግም፡፡

የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች:

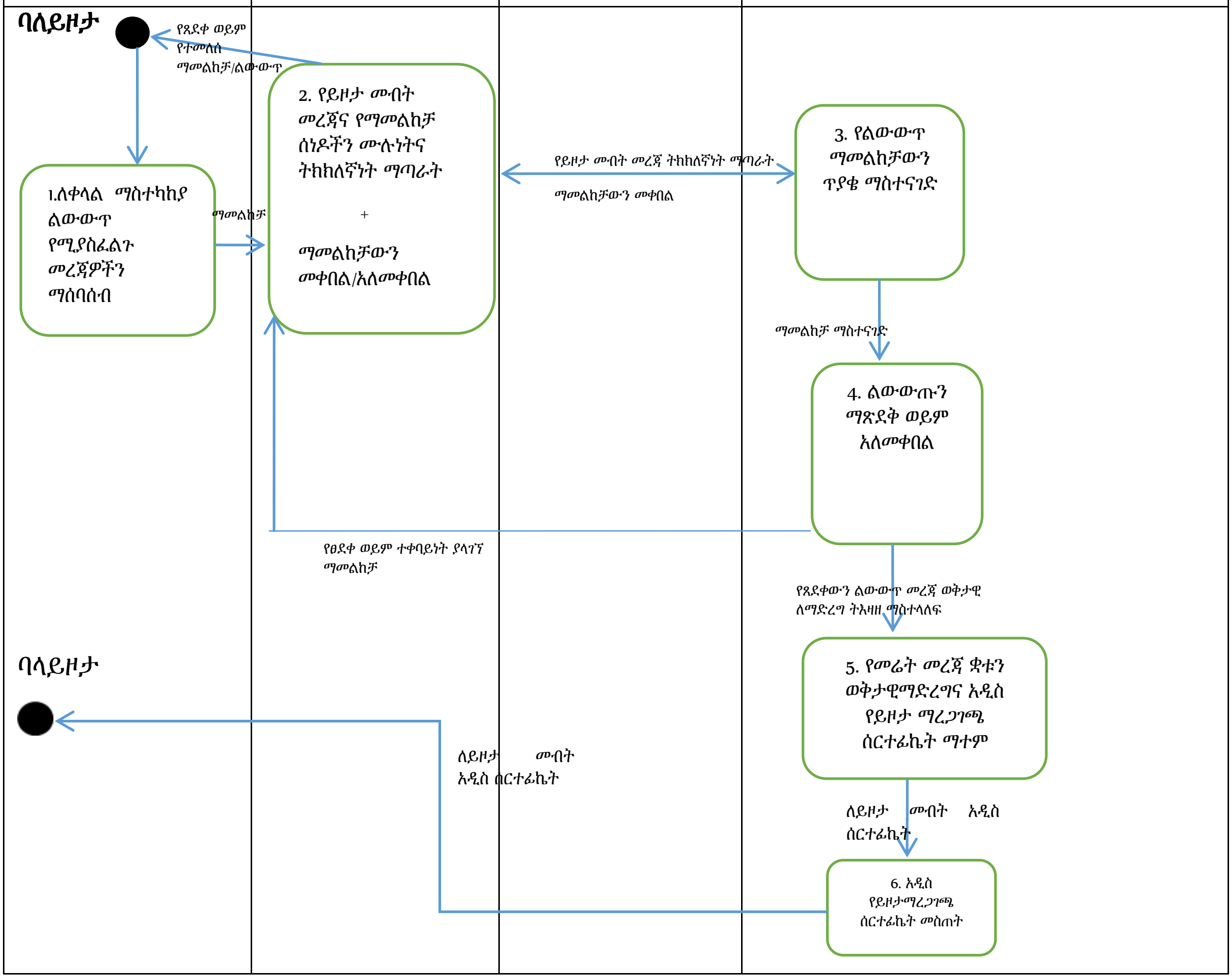
- በባለይዞታው የተሞላና የተፈረመ ማመልከቻ ቅጽ
- አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ
- የባለይዞታው የማንነት ማረጋገጫ ሠነድ
- የባለይዞታው የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት
- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት

በሂደት መጨረሻ የሚሰጥ ሠነድ:

- አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት

.

አመልካች	የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት እና የመ/አ ኮሚቴ	ውጫዊ አካላት የቀበሌ ሽማግሌ፣ የወረዳ ፍርድ ቤት...	የወረዳ የገጠር መሬት አስተዳደር ባለሙያ (ምክትል የምዝገባ ሹም) / ጽ/ቤት ኃላፊ



ምስል 18፡ ቀላል ማስተካከያ ለሚያስፈልጋቸው ክንዉኖች የአሰራር ስእላዊ መግለጫ

ቀላል ማስተካከያ ለማድረግ የሚያስፈልግ የአሰራር ቅደም ተከተል ደረጃ በደረጃ የሚያሳይ ሰንጠረዥ

የስራ ዝርዝር መግለጫ	ፈጻሚ አካል	ምርመራ
1. መሬት ማስተካከያዉን ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀበሌው የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ባለይዞታው	ከቀረበው የቀላል ማስተካከያ ጥያቄ ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻ እንዲሁም አስፈላጊ የሆኑ ሠነዶች
2. የቀረቡ የይዞታ መረጃና የማመልከቻውን ሠነድ ወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር ሙሉና ትክክል ማረጋገጥና የቀረበውን የልውውጥ ማመልከቻ መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና ሠነዶች ለወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ ተቀባይነት ያላገኙ ሰነዶች ለአመልካቹ ይመለሳሉ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 18በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3. የመሬት ማስተካከያ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	ከቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የተቀበለውን የመሬት ማስተካከያ ማመልከቻ ሰነድ መሰረት በማድረግ
4. የቀረበውን የማስተካከያ ጥያቄ ማጽደቅና የመሬት መዝገቡ ወቅታዊ እንዲሆን ትእዛዝ መስጠት	የወረዳው ምክትል የምዝገባ ሹም ወይም የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ቢያገኝም ባያገኝም ይሄው ለአመልካቹ በቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት አማካኝነት እንዲነገረው ይደረጋል፡፡እንደሁኔታው በምስል 18በተራ ቁጥር 3 እና 4 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
5. የመሬት መዝገቡ ወቅታዊ ማድረግና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር ማዘጋጀት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በመሬት መዝገቡ[103] ያለውን ኤሌክትሮኒክ መዝገብ ማስተካከል (ወቅታዊ ማድረግ) (ምሳሌ የባለይዞታውን ስም ወይም ስፋት ማስተካከል) እና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ማዘጋጀት፡፡
6. ለባለይዞታው (ዎች) አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት (ቶች) ከማሳ ጠቋሚ ካርታ ጋር መስጠት	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ውጤቱ አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት ነው፡፡

ቅጽ- 14

ለቀላልማስተካከያ የሚሞላ የማመልከቻ ቅጽ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን..

የማሳ መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የተጠየቀው የማስተካከያ አይነት

የተጠየቀው የማስተካከያ አይነት	**የተስተካከለው መረጃ**
የስም ማስተካከያ	
የስፋት ማስተካከያ	
ሌላ	

የግለሰቡ መረጃ

የባለይዞታው ስም	መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የባለይዞታው ፊርማ

ለቀላል ማስተካከያው የሚያስፈልጉ ሠነዶች

የባለይዞታው ወይም የወኪሉ የማንነት ማረጋገጫ ሠነድ
የባለይዞታው የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት ቀበሌ ስም:
…………………………………………………………..
……
……………

ቀን: …………………………………………………………

ማህተም

ፊርማ: …………………………………………………

3.2.4 ሠርተፊኬቱን በሌላ የመቀየር የአሰራር ቅደም ተከተል

ይህ ሥራ የባለይዞታው የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በጠፋ ወይም የከፋ ብልሽት ወይም ጉዳት በደረሰበት ጊዜ የነበረውን የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በአዲስ የመተካትና የመስጠት አሰራር ነው፡፡

ሠርተፊኬትን ለመተካት መሟላት ያለባቸው ሁኔታዎች

- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በአዲስ ይተካልኝ ጥያቄ ለቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ማቅረብ፡፡

- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት በአዲስ እንዲተካ የሚቀርብ ጥያቄ የይዞታ መብት ማስተላለፍ ባይሆንም ቅሬታ ለመስማትና ህገ ወጥ አሰራርን ለማስወገድ ሲባል ለህዝብ ትችት ክፍት ማድረግ ያስፈልጋል፡፡

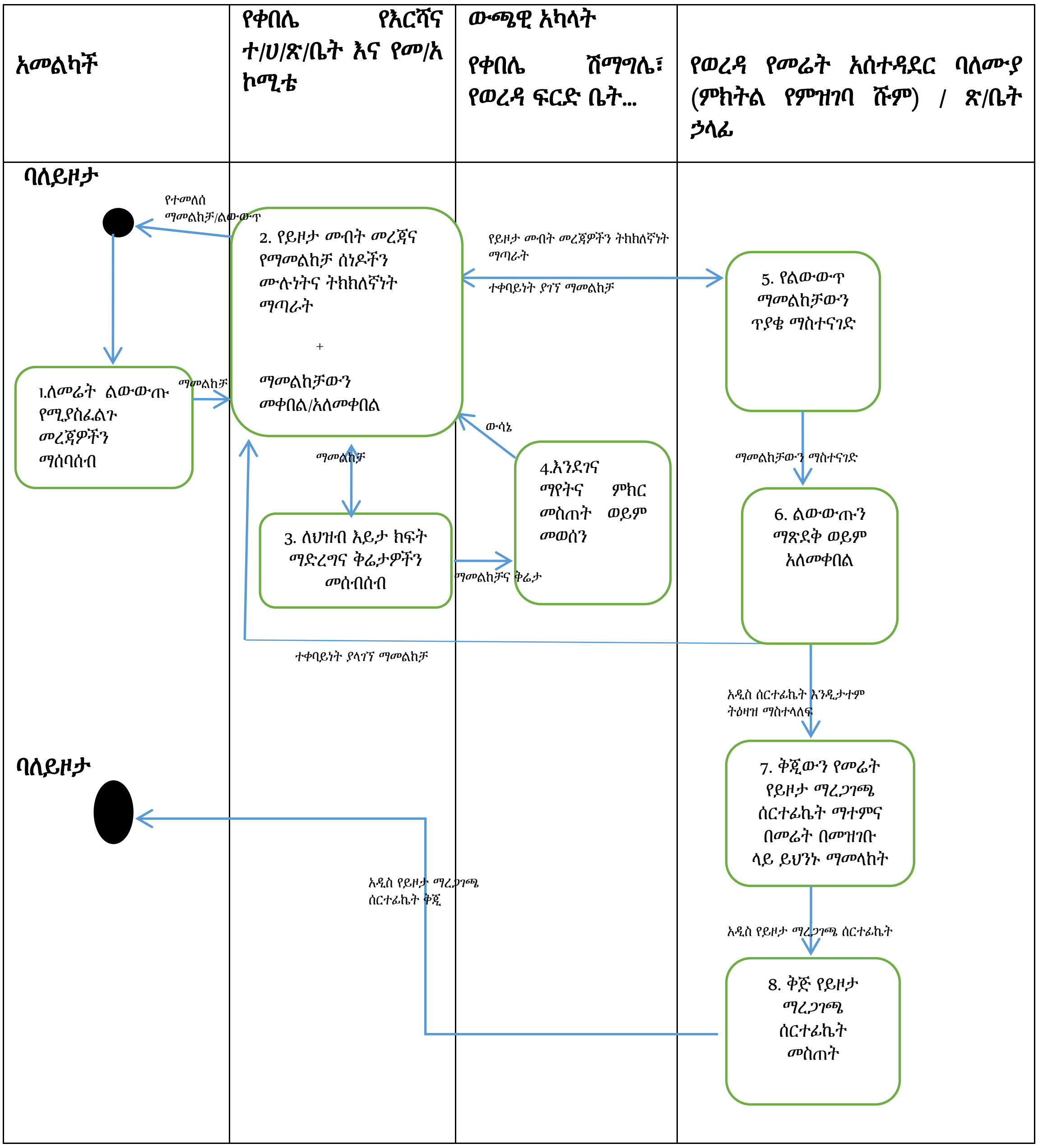
የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች:

- በባለይዞታው የተሞላና የተፈረመ ማመልከቻ ቅጽ
- አመልካቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ
- የባለይዞታው የማንነት ማረጋገጫ ሠነድ
- የባለይዞታው የጋብቻ ሁኔታ ሠወርተፊኬት

የሂደቱ መጨረሻ የሚሰጥ ሰነድ:

- የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ቅጂ

.



ምስል 19፡ ሠርተፊኬቱን በአዲስ የመቀየር አሰራር ሰእላዊ መግለጫ

<u>**ማሳሰቢያ፡-**</u> ጥያቄው ጉዳት የደረሰበት ሰርተፊኬት በአዲስ እንዲተካ ከሆነ አዲሱ ከተሰጠ በኋላ የተጎዳው መወገድ አለበት፡፡ የጠፋ ሠርተፊኬት የመተካት ጥያቄ ከሆነ ህገወጥ ተጠቃሚዎችን ለመከላከል በመዝገቡ ላይ ኮፒ መስጠቱ ማመላከት ይኖርበታል፡፡

ሠርተፊኬቱን በአዲስ የመቀየር የአሰራር ቅደም ተከተል ደረጃ በደረጃ የሚያሳይ ሰንጠረዥ

የስራ ዝርዝር መግለጫ	ፈጻሚ አካል	ምርመራ
1. ለልውውጡ ለማመልከት አስፈላጊ መረጃዎችን በማሰባሰብ ለቀበሌው መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ማመልከቻውን ማቅረብ	ባለይዞታው[104]	ከቀረበው ሠርተፊኬት በአዲስ ይተካልኝ ጥያቄ ጋር አግባብነት ያለው ማመልከቻ እንዲሁም አስፈላጊ የሆኑ ሠነዶች
2. የቀረቡ የይዞታ መረጃና የማመልከቻውን ሰነድ ወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ካለው ጋር ሙሉና ትክክል መሆኑን ማረጋገጥና የቀረበውን የልውውጥ ማመልከቻ መቀበል ወይም አለመቀበል	የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	• ተቀባይነት ያገኘ ማመልከቻና ሠነዶች ለወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት ይላካሉ፡፡ • ተቀባይነት ያላገኙ ሠነዶች ለባለይዞታው ይመለሳሉ፡፡ እንደሁኔታው በምስል 19በተራ ቁጥር 1 እና 2 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
3. ማመልከቻውን ለህዝብ ግልጽ በማድረግ በህዝብ እንዲተች ማድረግና ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን መሰብሰብ	የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት	ማመልከቻው በቀበሌና በወረዳ ደረጃ ለ30 ቀናት ለህዝብ ትችት ክፍት ይደረጋል[105]፡፡ በማመልከቻው ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችን በቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴዎች ወይም በቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ይመዘገባሉ፡
4. ቅሬታዎችንና ተቃዉሞዎችን በመመልከት፣ ምክርና ውሳኔ መስጠት	የቀበሌ የሽማግሌዎች [106] ወረዳ ፍርድ ቤት ወይም ይግባኝ ሲኖር እስከ መጨረሻዉ ፍ/ቤት	• ቅሬታ ሲኖር በመጀመሪያ ለቀበሌው ሽማግሌዎች ቀጥሎም ለወረዳው ፍርድ ቤት ይቀርባል፡፡ • ውሳኔ ወይም ምክር ሃሳብ ለቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚላክ ሲሆን ኮሚቴው በተራው የተላከለትን ውሳኔ ወይም ምክረ ሃሳብ ለባለይዞታው ይልካል፡፡
5. የሠርተፊኬት ልውውጥ ጥያቄውን ማስተናገድ	የወረዳው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	የሠርተፊኬት ልውውጥ ማመልከቻ ሰነዶችንና የቀበሌ መሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት ውሳኔን መሰረት በማድረግ
6. ጥያቄውን ማጽደቅና አዲስ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ኮፒ እንዲዘጋጅ ትዕዛዝ ማስተላለፍና ይህንኑ በመሬት መዝገቡ ላይ ማመላከት	የወረዳው ምክትል የምዝገባ ሹም ወይም የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	የቀረበው ማመልከቻ ተቀባይነት ካላገኘ፣ አመልካቹ በቀበሌው የመሬት አስተዳደር ኮሚቴ ወይም የቀ/እርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት አማካኝነት እንዲነገረው ይደረጋል፡፡እንደሁኔታው በምስል 19በተራ ቁጥር 5 እና 6 መሠረት ይስተናገዳል፡፡
7. በመሬት መዝገቡ ላይ ድጋሜ መዘጋጀቱን የሚያሳይ ማሳሰቢያ ማስፈርና የሠርተፊኬቱን ኮፒ ማዘጋጀት፡፡	የወረዳ የመሬት አስተዳደር ባለሙያ	በመሬት መዝገቡ ውስጥ የኤሌክትሮኒክ መረጃዎችን[107] ወቅታዊ ማድረግና የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት ቅጂ ማዘጋጀት
8. ለባለይዞታዎች ቅጂውን የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት መስጠት	የወረዳ መሬት አስተዳደር ጽ/ቤት	ውጤቱ ለአመልካቹ የሚሰጠው ቅጂ የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት ነው፡፡

ቅጽ- 15

ሠርተፊኬት ለመቀየር የሚሞላ የማመልከቻ ቅጽ

ማመልከቻዉ የቀረበበት ቀን……………………………………………………………………………

የማሳ መረጃ

ልዩ የማሳ መለያ ቁጥር	
ክልል	
ዞን	
ወረዳ	
ቀበሌ	

የግለሰቡ መረጃ

የባለይዞታው ስም	መለያ ቁጥር	የጋብቻ ሁኔታ	ከማሳው የሚገባው ድርሻ (%)	የባለይዞታው ፊርማ

ሠርተፊኬትን ለማስቀየር የሚያስፈልጉ ሠነዶችና ሌሎች

ባለይዞታው ወይም ህጋዊ ወኪሉ በአካል መቅረብ
የባለይዞታው ወይም የህጋዊ ወኪሉ የማንነት ማረጋገጫ ሠነድ
የባለይዞታው የጋብቻ ሁኔታ ሠርተፊኬት
ቅሬታዎችንና ተቃውሞዎችን በሚመለከት የሽማግሌዎች ሸንጎ ወይም የወረዳው ፍርድ ቤት ውሳኔ/ምክረ ሃሳብ
የይዞታ ማረጋገጫ ሠርተፊኬት (የተበላሸ ሠርተፊኬት በሚሆንበት ጊዜ)

ማመልከቻውን የተቀበለውና ያረጋገጠው የቀበሌ የእርሻና ተ/ሀ/ጽ/ቤት የሚገኝበት ቀበሌ ስም:
……………………………………………………………..
………

ቀን: ………………………………………………………

ማህተም

ፊርማ: …………………………………………………

4. ANNEX: BIBLIOGRAPHY

Bibliography 1: Ethiopian land institutional and regulatory framework

1. Environment Policy and Strategy, 1997
2. Plan for Accelerated and Sustained Development to End Poverty, 2005-2010
3. Ethiopia Strategic Investment Framework for Sustainable Land Management, 2009-2024
4. Growth and Transformation Programme, 2010-2015
5. Federal Rural Lands Administration and Use Proclamation No.456/2005
6. Federal Expropriation of Landholdings for Public Purposes and Payment of Compensation Proclamation No. 455/2005

7. The National Information and Communication Technology Policy and Strategies, 2009
8. SNNP National Regional State Rural Lands Administration and Use Proclamation No.110/2007 and implementing Regulation No.66/2007
9. Draft Federal Rural Land Registration Regulation, 2012
10. Draft Strategic Road Map for National Rural Land Administration and Use System, 2012-2016
11. Agricultural Investment Land Administration Agency Establishment, Council of Ministers Regulation nr. 283/2013