

አዲሱ የሊዝ አዋጅ

የኪራይ ሰብሳቢነት ፖለቲካ አካላትን በር ለመቀርቀር

ሚስባህ ያሲን

በአሁኑ ሰዓት ስለ አዲሱ የሊዝ አዋጅ በህብረተሰቡ አንዳንድ ነጥቦች እየተነሱ ውይይት ሲደረግባቸው ይታያል። አዋጁ የበርካታ ሚዲያዎችን ትኩረት ከማግኘቱም ባሻገር ተቃዋሚ ፓርቲዎችም የየራሳቸውንና የመሰላቸውን አስተያየት በየሚዲያው በመስጠት ላይ ናቸው። መንግስት በበኩሉ በርካታ መድረኮችን ፈጥሮ በአዋጁ ላይ ማብራሪያ እየሰጠ ቢሆንም እስካሁን ድረስ በአንዳንድ ወገኖች ዘንድ የጠራ ግንዛቤ የተፈጠረ አይመስልም። ምክንያቱም አዋጁን አስመልክቶ በተለያዩ የሚዲያ አውታሮች የሚነገሩት ነገሮች ሁሉ ወጥነት የሌላቸውና በተመሳሳይ ጉዳይ ላይ የተለያዩ ትርጓሜዎችን ይዘው መገኘታቸው ነው። በመሆኑም በዛሬው ጽሁፌ የአዋጁን መሰረታዊ ነጥቦችና የያዟቸውን መሰረታዊ ጭብጦች ለማብራራት መሞከር ይሆናል። ለዚህ ይረዳ ዘንድ በህብረተሰቡ ውስጥ የሚነገሩና ግልፅነት ያልታየባቸውን ነጥቦች ማንሳትና ቀድሞ ሲል የነበረውን የመሬት አስተዳደር ፖሊሲ ችግሮች በመሰረታዊነት እመለከታለሁ።

በተለያዩ መገናኛ ብዙሃንና አካባቢዎች አዲሱን አዋጅ በተመለከተ ከሚነገሩት የተለያዩ ጉዳዮች እንነሳ። አዲሱ የሊዝ አዋጅ ለህዝቡ በተለይም ለደሃው አይጠቅምም፤ በአዋጁ ተጠቃሚ የሚሆነው ሃብታሙ ብቻ ነው፤ ህገመንግስቱ ዜጎች ሀብት የማፍራት መብት አላቸው ቢልም መንግስት መሬትን ወደሊዝ ስሪት በማስገባት የህዝቡን ህገ መንግስታዊ መብት ነጥቋል፤ ቤት ከተሸጠ መሬት ተሸጠ ማለት ነው እንጂ የመሬት ባለቤትነት መብት እና የመጠቀም መብት የሚባል ነገር የለም፤ አዋጁ የተረጋጋ ኢንቨስትመንት እንዳይኖር እንቅፋት ይሆናል፤ ነባር ይዞታን በተመለከተ ወደሊዝ አይገባም የሚባለው ለማዘናጋት ነው እንጂ ነባር ይዞታ ወደሊዝ መግባቱ አይቀርም፤ መሬት ስንጠቀምበትና ስንሸጠው ስሪቱ መለያየት የለበትም፤ ሁሉም በአምስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ወደሊዝ ይገባል መባሉም ግለጽ አይደለም ፤ አዋጁ ነባር ይዞታ (ከውርስ በስተቀር) ለሶስተኛ አካል ሲተላለፍ በሊዝ አግባብ ይስተናገዳል ይላል፤ በውርስ ስም ሽያጭ ቢካሄድ መንግስት እንዴት ሊቆጣጠር ነው?፤ 800 ካሬ ሜትር ቦታ ያለው ማውረስ የሚችለው 500 ካሬ ሜትር

ብቻ ነው። ነባር ይዞታ እና የሊዝ ይዞታ ሲቀላቀሉ ወደሊዝ ይገባል መባሉም ፍትሃዊ አይደለም፤ ለምን ከ500 ካሬ ሜትር በላይ ያላቸው ይወረስባቸዋል?፤ የሰነድ አልባ ይዞታ ካርታ ለዋስትና አይሆንም፤ በማህበራት ተደራጅተው ቤት ለሰሩና በቀጣዩም ለሚሰሩ ወገኖች መሬት ከሊዝ ነፃ ሊሰጣቸው ይገባል፤ ሃገራዊ ፋይዳ ላላቸው ሰፋፊ ፕሮጀክቶች መሬት በምደባ ይሰጣል መባሉም ለኪራይ ሰብሳቢነት በር ይከፍታል፤ በጨረታ ሂደት በቂ ተጫራች ካልተገኘ ለአንድም ተጫራች ቢሆን ይሰጣል መባሉ ችግር አለው፤ የመንግስት ተጀሚዎችን ጨምሮ በርካቶች መሬት ዘርፈው ከከበሩ በኋላ አዋጁን ማውጣት ሌላውን ለመጫን ነው፤ ከደርግ ተነጥሎ የማይታይ አዋጅ ነው ወዘተ የሚሉና ለመከራከር ሲባል ብቻ የሚቀርቡ ተመሳሳይ ጉዳዮች አዱሱን የሊዝ አዋጅ መውጣት ተከትሎ በህብረተሰቡ ውስጥ እየተነሱና ባልተገባ መንገድ ትርጉም እየተሰጣቸው የውይይት አጀንዳዎች መሆን ከጀመሩ ሰነባብቷል። በነዚህ ጉዳዮች ላይ ቀደም ብሎ እንደተጠቀሰው ምናልባት መድረክ ይዘው ለህብረተሰቡ አዋጁን በተመለከተ ማብራሪያ እንዲሰጡ ሃላፊነት የተሰጣቸው አመራሮችና ባለሙያዎች በቂ ግንዛቤ የሌላቸው ሆኖ ካልሆነ በስተቀር አዋጁ ግልጽና በቂ የሆኑ ማብራሪያዎችን አካቶ የቀረበ ነው።

ቀደም ሲል የነበረውን የመሬት አስተዳደር ፖሊሲ ችግሮችንና ክፍተቶችን በተመለከተ ጥቂትና በተጨማሪም የሚታዩ መገለጫዎችን ላንሳ'- የነበረው ፖሊሲ ክፍት መሬትንና አረንጓዴ ቦታዎችን /green areas/ በህገወጥ መንገድ እንዲያዝ፤ እንዲወረርና ይዞታን አስፋፍቶ በመያዝ መንግስትን 'ማካተት' ወደሚባል ህገወጥ ድርጊት እንዲያመራ በር ከፍቷል፤ የቀበሌና የመንግስት ቤቶች፣ የመኖሪያ ቤቶችና የንግድ ቤቶች በውል እንዳይታወቁና በከተማ ክልል የሚገኙ አርሶ አደሮችና አርብቶ አደሮች ቦታ በአግባቡ ተለይተው እንዳይታወቁ አድርጓል። በጊዜያዊ ሊዝ የተያዙ ቦታዎች ላይ ሰፊ የአስተዳደር ክፍተት እንዲፈጠር ቁልፉን ሚና ተጫውቷል። እነዚህ ጉዳዮች በተጨማሪም በየሰፈራችን የምናያቸውና የለትተለት የህብረተሰቡ ሮሮ ስለመሆናቸው የምናውቃቸው ሲሆኑ ከዚህም በላይ የሆኑ ለበርካታ ችግሮች መነሻ የሆነ አዋጅ ነው። ቀደም ብሎ የነበረው የመሬት አስተዳደር ፖሊሲ፣ ከመሬት ዝግጅትና አቅርቦት ጋር በተያያዘ የቀደመውን አዋጅ ክፍተት እዚህ ጋር አሁንም እንደተጨማሪ ማንሳት የአዋጁን ክፍተት የበለጠ ግልጽ ያደርግልናል። በመሬት ዝግጅትና አቅርቦት ጊዜ ግልጽነት የሌለው እና ፍትሃዊ

ያልሆነ የተነሹዎች መስተንግዶ እንዲፈጠር መንገድ የተከፈተው አዋጁ ላይ ክፍተት በመኖሩ ሲሆን በዚህ ብቻ ሳያበቃ የከተሞች የልማት ፍላጎትን ያላማከለ የመሬት ዝግጅት እንዲኖርም በር ከፍቷል፤

የመሬት ዝግጅትንና አቅርቦትን በተመለከተ ሌላ በስፋት የተስተዋለና ምናልባትም በርካቶችን ያበሳጩ ችግር የተስተዋለ ሲሆን ይኸውም መሰረተ ልማት ባልተሟላለት የመሬት አቅርቦት ምክንያት በባለይዞታና መንግስት መካከል ሲፈጠር የነበረ እሰጣገባ፤ ምንም መሰረተ ልማት በሌለበት ቦታ በተያዘ መሬት ላይ ባለይዞታውን አልማ ማለት የሞራልም ሆነ የህግም መሰረት የሌለው በመሆኑ ህዝቡን ሲያማርር እንደነበር የሚዘነጋ አይደለም።

ስለሆነም ህግና ስርዓትን ለማስፈን እና የመሬት ሃብታችንን ከብክነትና ከወረራ ለመታደግ አዲሱ የሊዝ አዋጅ ፍቱን መድሃኒት እንደሚሆን ታምኖበታል ። አዋጁ በትክክል እንዲፈፀምና ግቡን እንዲመታ ከተሞች የመሬት ሃብታቸውን በትክክል የማወቅ ሃላፊነትና ግዴታ እንዳለባቸው፣ ከሊዝ ውጭ ቦታ መያዝና መፍቀድ የማይቻል እንደሆነ የሚደነግገውና በህገወጥ መንገድ የተያዙ ቦታዎችን ስርዓት የማስያዝ አቅጣጫን የሚከተለው አዲሱ የሊዝ አዋጅ ሶስት መሰረታዊ ማስተካከያዎቻችን አድርጓል።

ማንኛውም ሰው የከተማ ቦታ መያዝ የሚችለው በጨረታ ወይም በምደባ ብቻ ነው የሚለው የአዋጁ የመጀመሪያውና መሰረታዊው ማስተካከያ ሲሆን፣ በህገወጥ መንገድ የተያዘ ቦታ ላይ ላለ ንብረት አግባብ ያለው አካል ተጠያቂ አይሆንም የሚለው ደግሞ ሁለተኛው የማስተካከያ ነጥብ ነው። አዋጁ የኪራይ ሰብሳቢነትን በር በመዝጋት ልማቱን ለማስቀጠል ሲባል መመሪያውን ስለመተላለፍና የሚያስከትለውን ቅጣት በተመለከተ ማሻሻያም አድርጓል ይኸውም ሶስተኛው ነው። በአዋጁ መሰረት መመሪያውንና ደንቡን ተላልፎ ለተገኘ ባለሙያ፣ ባለይዞታም ሆነ አመራር ከ7-15 ዓመት የሚደርስ እስራትና ከ40ሺህ - 200 ሺህ ብር የሚደርስ ቅጣት አዋጁ አስቀምጧል።

የቀድሞውን የሊዝ አዋጅና ዋና ዋና የተባሉ ችግሮቹን እንዲሁም የአዲሱን የሊዝ አዋጅ ፣ የፖሊሲ አቅጣጫውንና ማሻሻያ ነጥቦች በመጠኑና ማየት ቀደም ሲል በህብረተሰቡ ዘንድ የሚነሱ አጀንዳዎችና ግልጽነት ያልተፈጠረባቸውን ጉዳዮች

ለመረዳት እንደመንደርደሪያ የሚጠቅም ሲሆን ጉዳዮችን ከማብራራት ባሻገር ባጠቃላይ የአዋጁን መንፈስና አስፈላጊነቱን ለመረዳት ደግሞ በከተማና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ስለተዘጋጀው የከተማ መሬት ልማትና ማኔጅመንት ፖሊሲ መሰረታዊ ጭብጦችና የሊዝ አዋጅ 721/2004 ዋና ዋና የሆኑ ነጥቦችን ማንሳት ለበለጠ ግልጽነት ያግዛል።

አዋጅ 721/2004 ቀደም ብዬ የጠቀስኳቸውን የቀድሞውን ፖሊሲ ችግሮች በዘላቂነት ለማስወገድና የኪራይ ሰብሳቢነትን አስተሳሰብ ከመሰረቱ ለመናድ አራት መሰረታዊ ነገሮች ላይ ትኩረት በማድረግ የተዘጋጀ ነው። እነሱም የመሬት ሃብት አስተዳደር ፣ የመሬት ዝግጅትና አቅርቦት ፣ የመሬት ግብይትና አሰጣጥና የይዘታ አስተዳደር ናቸው።

እነዚህ አራት መሰረታዊ ነጥቦች የአዋጅ 721/2004 ዋና የትኩረት አቅጣጫዎችና ጭብጦች ሲሆኑ አራቱም እርስ በርስ የሚያያዙና የሚደጋገፉ፣ አንዱ ያለ ሌላው ተፈጻሚ መሆን የማይችል እንደሆነ በዝርዝር ተቀምጧል። እነዚህ ነጥቦች የአዋጅ ማጠንጠኛ የሆኑበት አቢይ ምክንያትም የቀድሞው አዋጅ እነዚህን ጉዳዮች ባላገናዘበና በተበጣጠሰ መንገድ ተግባራዊ ለማድረግ በመሞከሩ ቀደም ብዬ የጠቀስኳቸው ችግሮች እንዲከሰቱና ኪራይ ሰብሳቢነት የበለጠ ስር እንዲሰድ ሰፊ ዕድል የፈጠረ በመሆኑ ነው። ስለሆነም ቀደም ሲል የጠቀስናቸው አራት ነጥቦች እርስ በርስ ተያይዘውና ተደጋግፈው የሊዙ ዋና ምሰሶዎች የሚሆኑበትን ማዕቀፍ መሰረት ያደረገ አዋጅ ነው አዲሱ የሊዝ አዋጅ ።

የከተማ መሬት ልማትና ማኔጅመንት ፖሊሲ የአዲሱን የሊዝ አዋጅ መነሻና መድረሻ እንዲሁም ዝርዝር አፈፃፀም በተመለከተ በርካታ ዝርዝር ጉዳዮችን የሚዳስስ ሲሆን እነዚህ ዝርዝር ማብራሪያዎች ደግሞ ስለአዲሱ የሊዝ አዋጅ ጠቀሜታ ያለውን የአረዳድ ክፍተት መሙላት የሚችሉ ናቸው። ዝርዝሩ ብዙ ቢሆንም በመግቢያዬ ላይ በህብረተሰቡ ዘንድ አዋጁን በተመለከተ የሚነገሩና የጋራ ግንዛቤ ያልተያዘባቸው ናቸው በማለት ካነሳኋቸው ጉዳዮች ጋር ተያያዥነት ያላቸውንና ባጠቃላይ በአዋጁ ላይ መያዝ ያለባቸው መሰረታዊ ጉዳዮች ናቸው የምላቸውን ብቻ እንመልከት፡-

ለጨረታ የሚዘጋጁ የከተማ ቦታዎችን በተመለከተ በአዲሱ የሊዝ አዋጅ የመጀመሪያውና ትኩረት የተሰጠው ጉዳይ ነው። የጨረታ ጉዳይ ሲነሳ ሁሉም አብሮ የሚነሳውና ችግር ሆኖ የቆየው የሙስና ጉዳይ ነው፤ ጨረታ ግልጽ በሆነ መረጃ ላይ ካልተመሰረተ ሊከተል የሚችለው ነገር እስካሁን ተገቢ ያልሆነና እንደተመለከትነው እርስ በርስ መጠቃቀምና ሙስና ነው። ስለሆነም በአዲሱ የሊዝ አዋጅ ለጨረታ የሚዘጋጁ የከተማ ቦታዎችን በተመለከተ መረጃን ለህብረተሰቡ ተደራሽ በሚያደርግ መልኩ የተዘጋጀ ነው። ለጨረታ የሚዘጋጁ የከተማ ቦታዎች መንገድ፣ መብራት ውሃና ሌሎችም የመሰረተ ልማት ሁኔታዎች የተሟሉላቸው ናቸው ወይ? ካልተሟላ በዛ አካባቢ መቼ ውሃ፣ መብራት ወዘተ ይገባል? የሚለው መረጃ መጀመሪያ ለህብረተሰቡ መድረስ እንዳለበት አዋጁ የሚያስገድድ ሲሆን ከዚህም በላይ ለጨረታ የተዘጋጀው ቦታ የሚገኝበት አካባቢ ከዚህ ቀደም የነበረው ያለፈ የጨረታ መነሻ ዋጋም ለህብረተሰቡ ግልጽ ይደረጋል።

ይህ ብቻም አይደለም ከተሞች በየአመቱ ለጨረታ የሚያቀርቡትን የመሬት መጠን፣ ጊዜ፣ ብዛትና አካባቢም ለህብረተሰቡ መጀመሪያ ግልጽ ማድረግ እንደሚጠበቅባቸው የተደነገገ ሲሆን ይህን ተላልፎ የተገኘ ማናቸውም አካል ደግሞ ቀደም ብዬ በጠቀስኩት የአዋጁ ማሻሻያ መሰረት የተቀመጠውን ቅጣት ይከናወናል ማለት ነው። ሌላውና በሁለተኛነት መታየት ያለበት አቢይ ጉዳይ በምደባ የሚሰጥ መሬትን የተመለከተው ነው። ህዝቡን ተጠቃሚ አያደርግም የሚባለውና ብዙ ትችት የገጠመው ይህ የሊዝ አዋጅ በተቃራኒው የህዝቡን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥ የተዘጋጀ ስለመሆኑ በማሳያነት የሚቀርበው ነጥብ ይኸው በምደባ የሚሰጥ ቦታን የተመለከተው ጉዳይ ነው።

ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ አገልገሎት ለሚሰጡ ተቋሞች ሁሉ መሬት ከሊዝ ነፃ በምደባ እንደሚሰጥ በዚህ አጀንዳ ላይ ተመልክቷል። (ለትምህርት ቤቶች፣ ለጤና ወዘተ ተቋማት የውሃ፣ መብራትና ሌሎች ተመሳሳይ አገልገሎት ለሚሰጡ ተቋሞች) መሬት ከሊዝ ነፃ የሚሰጠው የህብረተሰቡ መሰረታዊ ፍላጎቶችና ጥቅሞች በመሆናቸው ነው። ሌላውና በምደባ መሬት የሚሰጠው ዘርፍ የማኑፋክቸሪንግና ክላስተር መስሪያና የመሸጫ ቦታ ነው። በዚህም የስራ እድል ይፈጠራል። በተለይም አነስተኛ ገቢ ያለው የህብረተሰብ ክፍል ተጠቃሚ ይሆናል። ለጋራ መኖሪያ ቤት ግንባታ (ኮንዶሚኒየም) ቦታ በምደባ የሚሰጥ ሲሆን በማዕከላዊ ስታስቲክስ ቆጠራ

መሰረት ሌላው በምደባ ቦታ የሚሰጣቸው ደግሞ የእምነት ተቋማቶች ናቸው። ከተሞች በህዳሴ ጎዳና መጓዝ ስለሚገባቸው የተጎዱ ቤቶችን ማፍረስና መልሶ የማልማት ስራም ዋነኛ የከተሞች የትኩረት አቅጣጫ በመሆኑ በመልሶ ማልማት ለሚነሱ ዜጎችም ቦታ ከሊዝ ነፃ በምደባ የሚሰጥበትን አግባብ በቅጡ ያስቀመጠና በተለያዩ መልክ በሚገለጽ ደረጃ የህዝብ ተጠቃሚነትን ያረጋገጠ አዋጅ ነው አዲሱ የሊዝ አዋጅ።

በሶስተኛ ደረጃ አከራካሪ የሆነው ጉዳይ የሊዝ መነሻ ዋጋን የተመለከተው ነጥብ ነው። የሊዝ መነሻ ዋጋ አንዴ በተተመነበት ዋጋ የሚቀጥል ሳይሆን ከየወቅቱ ሁኔታ ጋር በማጣጣም የሚከለስ እንደሆነ በአዋጁ ተደንግጓል። ሆኖም ግን ለአንድ ቦታ የወጣ የሊዝ መነሻ ዋጋ ቢያንስ ለአንድ ዓመት በነበረበት ሁኔታ ቢቀጥል ለአሰራሩም ሆነ ለተጫራቹ ማህበረሰብ ጠቃሚ መሆኑ ታምኖበታል። ከዚህ ጋር በተያያዘ የመሬት ዋጋ ትመና የሚሰራው እንደከዚህ ቀደሙ በኮሚቴና በዘፈቀደ አይደለም። በቂ ዝግጅት በማድረግ፣ የሰለጠነ የሰው ሀይል በመመደብና በዘመናዊ ቴክኖሎጂ በመታገዝ የሚተመን ሲሆን ለዚህ ተግባር ሃላፊነቱን የሚወስዱት ደግሞ የከተማው አመራሮች እንደሆኑ በአዋጁ ላይ በግልጽ ሰፍሮ ይገኛል። ሌላው ከዚህ ጋር የሚያያዘውና ትኩረት የተሰጠው ጉዳይ በመነሻ ዋጋው ላሸነፉ ተጫራቾች እንደግንባታቸው አይነት በቂ የችሮታ ጊዜ የሚፈቅድ አዋጅ መሆኑ ነው።

በአራተኛ ደረጃ የሚሰመርበትና የአዋጁን አዎንታዊ ጎን የሚያመላክተው ነጥብ በተለይም የኪራይ ሰብሳቢውን ቅስም የሚሰብረውና የልማታዊ ፖሊቲካል ኢኮኖሚን የበላይነት ለማረጋገጥ በአዋጁ የተካተተው ጉዳይ የመጠቀም መብትን የተመለከተው አጀንዳ ነው። ከዚህ ቀደም በነበረው ሁኔታ በ200 ሺህ ብር በሊዝ ለተገዛና ቢያንስ የ100ሺህ ብር ንብረት ላረፈበት ቦታ የይዞታው ባለቤት እስከ ሶስት ሚሊዮን ብር ድረስ የሚበደርበትና በህዝብ ገንዘብ ተጠቃሚ የሚሆንበት ዕድል ነበር። በአዲሱ የሊዝ አዋጅ አንድ ባለይዞታ የባንክ ብድር ማግኘት የሚችለው ቦታውን የገዛበት የሊዝ ዋጋ ሲደመር በቦታው ላይ ያፈራውን ንብረት ዋጋ ብቻ ይሆናል ማለት ነው። ከላይ ከተጠቀሰው ምሳሌ የምንረዳው ባለይዞታው ከባንክ መበደር የሚችለው 300 ሺህ ብር ብቻ መሆኑን ነው። በዚህም አለአግባብ በአጋጣሚ መሬት ያላቸው ግለሰቦች የሚበለጹባቸውና ሌላው የበይ ተመልካች የሚሆንበት አግባብ ከመቆሙም

ባሻገር ሳይሰሩና ምንም ዕሴት ሳይጨምሩ ባገኙት ብር ገበያውን ሲያንሩ የነበሩ ግለሰቦች አደብ የሚገዙበትና ገበያው የሚረጋጋበት ሁኔታ ይፈጠራል ማለት ነው።

ሌላው ከአዋጁ መውሰድ የሚገባን አሳማኝ ነጥብ ደግሞ የግንባታ መጀመርንና መጠናቀቅን የተመለከተው ጉዳይ ነው። ሰው ወደ መሬት ፍላጎት መምጣት ያለበት የቤት ስራውን ጨርሶና ቤት ለመገንባት የሚያስችለውን በቂ ዝግጅት አድርጎ መሆን እንዳለበት የሚደነግገው አዋጅ የቤት ስራውን ጨርሶ ለሚመጣ ዜጋ ደግሞ መሬት ማግኘት የሚያስችለውን አስተማማኝ የሊዝ ስርዓት እንደተዘረጋ ወይም መጀመሪያ አስተማማኝ ስርዓት መዘርጋት እንደሚያስፈልገው በግልጽ ተቀምጧል። በዚህ መሰረት ለመኖሪያ ቤት ግንባታ ሁለት ዓመት፣ ለመካከለኛ ግንባታ ሶስት ዓመት፣ ለትላልቅ ግንባታዎች ደግሞ አራት ዓመት በቂ እንደሆነ ታሳቢ በማድረግ የተደነገገ ሲሆን ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ለሚያጋጥሙ ችግሮች ደግሞ ግንባታውን ከስድስት ወር እስከ አንድ አመት ማራዘም እንዲችል ለከተማ አስተዳደሩ ሃላፊነት ተሰጥቶታል።

ስለሆነም ማንኛውም ግለሰብ ሲጀመር የቦታ ፍላጎት ማሳየት ያለበት አስፈላጊውን መስፈርት አሙክሎ በመሆኑ በተሰጠው ጊዜ ሰርቶ ያላጠናቀቀን ባለይዞታ መንግስት መሬቱን በአፋጣኝ የሚረከብበት አግባብ በዚህ አዋጅ የሰፈረ ሲሆን መሬት የተወሰደበት ግለሰብ በሌላ ጊዜ የቤት ስራውን ጨርሶ ሲመጣ እንደገና ቦታ የሚያገኝበት እድል ክፍት ስለመሆኑም ተገልጿል።

ወደተከታዩና የሊዝ መብት ማስተላለፉን ወደተመለከተው ወሳኝ ነጥብ እናምራ። ነባር ይዞታን በተመለከተ ሙሉ ለሙሉ ባለይዞታው መብቱን ማስተላለፍ እንደሚችልና ግንባታው ከ50 በመቶ በታች የሆነው ላይ ግን መብቱ ሲተላለፍ መንግስት ድርሻ እንደሚኖረው ነው በአዋጁ ላይ የሰፈረው። ምክንያቱ ደግሞ ልማቱ መቀጠል ስላለበት የተጀመረውን ለመጨረስና የጋራ የሆነውን ሃብት እንዲመራ ውክልና የተሰጠው አካል መንግስት በመሆኑ ነው።

የዜጎችን ሃብት የማፍራት ህገመንግስታዊ መብት የሚጋፋ ነው የሚለው ጩኸትም እንዲሁ ምንጩ ኪራይ ሰብሳቢነት እንጂ ሌላ አይደለም። ምክንያቱም በህገመንግስቱ አንቀጽ 40 ንኡስ አንቀጽ 6 መሠረት ማንም ኢትዮጵያዊ በጉልበቱ፣

በእውቀቱ እና በገንዘቡ ተጠቅሞ በመሬት ላይ ለሚገነባው ቋሚ ንብረት ወይም ለሚያደርገው ቋሚ መሻሻል ሙሉ መብት ተሰጥቶታል። ይህ መብት የመሸጥ፣ የመለወጥ፣ የማውረስ፣ የመሬት ተጠቃሚነቱን የማዘዋወርና የመሳሰሉትን የሚያካትት ነው።

ባለይዘታው በመጀመሪያ መሬቱን እጠቀማለሁ እስካለ ድረስ ይጠቀምበታል ሊያወርስም ይችላል። በመሬቱ ላይ ደግሞ ግንባታ አሣርፎ አዲስ ሃብት ሊጨምር ይችላል። ይህንን ሃብቱንና በመሬት የመጠቀም መብቱን ደግሞ በፈለገው ጊዜ ይሸጣል፣ ያስተላልፋል፣ አዲስ በፈጠረው ሃብት ላይ ገበያው የፈቀደውን ዋጋና ትርፍ የማግኘት መብቱም የተጠበቀ ነው። በመሆኑም መጠቀም እስከፈለገ ጊዜ ድረስ መጠቀም መቻሉ፣ ተጨማሪ ሃብት ማፍራት መቻሉ፣ ሃብቱን መሸጥ መቻሉ፣ የመጠቀም መብቱን ማስተላለፍ መቻሉ፣ ለዚህም ተጠቃሚ የሚያደርገው ዋጋ ማግኘቱ የባለቤትነት መንፈስ እንዲጠናከር የሚያደርግ ከመሆኑም በላይ ሃብት የማፍራት እሱን በመሸጥም ተጨማሪ ሌላ ሃብት የማፍራት መብት እንዳለው የሚያረጋግጥ እንጂ የሚገድብ አይደለም።

አዋጁ ኢንቨስትመንትን ያዳክማል ወደሚለው የተሳሳተ ትንበያ ደግሞ እንሻገር። አዋጁ በዋናነት በመሬት ግብይትና ሥርዓት ላይ ያለውን ኪራይ ሰብሳቢነት በማስወገድ የመሬትና የንብረት ግብይት ዋጋን የሚያረጋጋ መሆኑ መጀመሪያ ሊሰመርበት ይገባል። ከኢንቨስትመንት ጋር ተያይዞ አዋጁ በዚህ ብቻ ሳይወሰን የመሬት አቅርቦት በስፋትና በቀጣይነት እንዲኖር የሚያደርግ በመሆኑ ኢንቨስተሩ ወይም ትክክለኛው አልሚ ሊሠራበት የሚፈልገውን መሬት ግልጽ በሆነ አሠራር ያለ ብዙ ውጣ ውረድ የሚያገኝበትን ዕድል ይሰጠዋል።

ባጠቃላይ ከተሞች አሁን ባለው ተጨባጭ ሁኔታ በገጠሩ ኢኮኖሚ እየተገፉ በመሆኑና ቀጣዩን የኢንዱስትሪ ሽግግር ለማሳካት እንዲቻል አዋጁ የግድ መሆኑ ላይ ጥርጣሬ መኖር የሌለበት ሲሆን ቀጣዩ ኢኮኖሚ በከተማ ላይ የሚሸከረከር እንደመሆኑ መጠን የከተሞችን የውሃ፣ የትራንስፖርት፣ የፍሳሽና ሌሎች መሰረተ ልማቶች ለማሟላትና እየጨመረ የሚመጣውን የህዝብ ፍላጎት ለማርካት እንዲሁም መሬት የህዝብና የመንግስት የመሆኑን ህገመንግስታዊ ምስጢር በመሰረታዊ መነሻነት በመያዝ መሬትን በሊዝ ስሪት ማስተዳደር ተገቢና የህልውና ጉዳይ

መሆኑም ተገቢው ግንዛቤ ሊኖረን ይገባል። ይህ ብቻም አይደለም ጉዳዩ የልማታዊ ፖለቲካል ኢኮኖሚን በመገንባትና የኪራይ ሰብሳቢነት ፖለቲካል ኢኮኖሚን በመናድ መሀከል የሚካሄድ ትግል በመሆኑ መንግስት ትግሉን አጠናክሮ ሊቀጥልበት ይገባል።

በመጨረሻም፣ በሕገመንግስታችን በግልጽ እንደተመለከተው መሬት የህዝብና የመንግስት ሃብት ነው። በመሆኑም የሊዝ አዋጁ መሬትን የህዝቦች እኩል የመጠቀም መብት እንዲኖራቸው ያደርጋል። እድሉን አግኝቶ መሬቱን የመጠቀም መብት ያገኘው አካል ከሚከፍለው የሊዝ ክፍያ ለሌላው ደሃ ሕዝብ መሠረተ ልማት በመገንባትና ኑሮው እንዲሻሻል የሚያደርጉ ሥራዎችን በማከናወን ሌላውም ህዝብ ተጠቃሚ እንዲሆን ያደርጋል። ይህ ብቻ አይደለም የሊዝ አዋጁ የመኖሪያ ቤትን በመገንባት ለህዝቡ የተለያዩ አማራጮችን በማስቀመጥ በራስ አገዝ የመኖሪያ ቤት ለሚሠሩ በምደባ ቦታ እንዲያገኙ ይህም በተመጣጣኝ ዋጋ እንደሚሆንና በደንቡ በቀጣይ እንደሚወሰን፣ ለኮንዶሚኒየም የሚሆኑ ቦታዎችን በማዘጋጀት መንግስት ገንብቶ እንዲያስተላልፍ በማድረግና በመሣሰሉት ዝቅተኛው የህብረተሰብ ክፍል እንዲጠቀም የሚያደርግ አዋጅ መሆኑ ሊሠመርበት ይገባል። ለጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ለማምረቻና መሸጫ ቦታዎች በማዘጋጀት ዝቅተኛው የህብረተሰብ ክፍል መሥራትና ሃብት ማፍራት እንዲችልም የሚያግዝ አዋጅ መሆኑ ሊታወቅ የሚገባ ሲሆን፣ መሬት የህዝብና የመንግስት በመሆኑና በዚህም አዋጅ በግልጽ በተቀመጠው መሠረት መንገድ፣ ትምህርት ቤት፣ ጤና ጣቢያ፣ የውሃ ፕሮጀክት፣ የወጣት ማዕከልና የመሣሰሉት እንዲገነቡና ህዝቡን ህዝቡን የበለጠ ተጠቃሚ የሚያደርግ እንጂ ነገሩ ኪራይ ሰብሳቢው እንደሚያራግበው አይደለም።