በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት

የሰ/መ/ቁ. 104131

መጋቢት 27 ቀን 2008 ዓ.ም

ዳኞች፡- አቶ ተሻገር ገ/ስላሴ

ሙስጠፋ አህመድ

ተፈሪ ገብሩ

ሸምሱ ሲርጋጋ

ፈይሳ ወርቁ

አመልካች፡- ፓስተር ሚሊዮን ጎንጤ ጠበቃ መስፍን ጌታቸው ቀረቡ

ተጠሪ፡- አቶ አብዱልቃድር አብዱራህማን - ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን ተከታዩን ውሳኔ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

በዚህ መዝገብ የተያዘው ጉዳይ የንብረት ክርክርን የተመለከተ ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው የአሁን ተጠሪ በአመልካች ላይ በፊንፊኔ ዙሪያ ኦሮሚያ ልዩ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ባቀረቡት ክስ ነው፡፡ የክሱ ይዘት ባጭሩ በሰበታ ከተማ ቀበሌ 04 የሚገኝ በካርታ ቁጥር ሰ/23802/2001 የሚታወቅ አዋሳኙ በሰሜን መንገድ፣ በሌሎች አቅጣጫዎች ምሪት ከሆነ 500 ካ.ሜ ይዞታቸው ላይ አቶ ሸምሱ አወል ከወኪላቸው አቶ ሀሰን አህመድ ጋር በ16/02/02 በተደረገ ውል ሽጠውልኝ በስሜ አዙሬ በእጅ አስገብቼ ስጠቀምበት የነበረውን ቤት ተከሳሽ በቤቱ ካስቀመጥኩት አቶ ሀሽም ሁሴን

ላይ በኃይል የቤቱን ቁልፍ ተቀብሎ ገብቶ ይዞት ስለሚገኝ ከያዘበት ጊዜ ጀምሮ ክሱ እስከቀረበበት ቀን ድረስ በወር ብር 300.00 ኪራይ ታስቦ የአስራ ሰባት ወራት ኪራይ ብር 5700.00 ከፍለው ቤቱን እንዲለቁ እንዲወስን ዳኝነት የተጠየቀበት ነው፡፡

የአሁን አመልካች በበኩላቸው ይዞታውን የሸጡላቸው አቶ ዳንኤል ኃይሉ በ1999 ዓ/ም ከመንግስት በሊዝ ያገኙት እና ሰርቪስ ቤት ሰርተውበት የነበረ መሆኑን፣ የገዙትም በውል አዋዋይ ፊት በብር 270000.00 መሆኑንና የግንባታ ፈቃድ በመውሰድ ግንባታ እያካሄዱበትም እንደሚገኙ፣ የካርታ ቁጥሩም L/1232/200 መሆኑን፣ የከሳሽ ካርታ የተለየ ቁጥር በመሆኑ ሌላ ቦታ ሊሆን እንደሚችል፣ ከሳሽ ገዛሁ ያሉበት ውል በህግ ፊት ተቀባይነት እንደለሌው እና ካርታውንም እንደሚጠራጠሩ በመግለጽ መልስ ሰጥተዋል፡፡

ክርክሩ በዚህ መልኩ የቀረበለት የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ተከሳሽ ቤቱን በሃይል እንዳልያዙ ያልገለጹ መሆኑ፣ የክፍሉ አስተዳደር በሁለቱም ተከራካሪዎች ፋይል ውስጥ ቦታውን የሚገልጽ ሳይት ፕላን ስለሌለ ከሁለቱ ካርታዎች መካከል የትኛው ካርታ አሁን ክርክር ባስነሳው መሬት ላይ እንደተሰጠ ለማወቅ አስቸግሮናል በማለት የገለጸ በመሆኑ፣ ፍርድ ቤቱ እንደተመለከተው በክሱ ከተጠቀሰው አዋሳኝ ጋር በአራቱም አቅጣጫ የሚመሳሰለው የከሳሽ ካርታ ሲሆን ተከሳሽ በውል ግዥ የፈጸመበት መሬት አዋሳኝ በደቡብ መንገድ የሚዋሰነው መሆኑን የሚገልጽ በመሆኑ፤ የተሻለ ክብደት ያለው የከሳሽ ማስረጃ ነው በማለት ተከሳሽ አከራካሪውን ንብረትና ይዞታ ለቀው ለከሳሽ እንዲያስረክቡ እና ውሳኔ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ እስከሚለቁ ድረስ በወር ብር 300.00 ታስቦ ከወለድ ጋር ለከሳሽ እንዲከፍሉ ወስኗል፡፡

አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር ተሰኝተው ጉዳዩን በይግባኝ ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ቢያቀርቡም ይግባኝ ሰሚው ችሎት ግራ ቀኙን አከራክሮ የስር ፍርድ ቤትን ውሳኔን አጽንቷል፡፡ የሰበር አቤቱታ የቀረበለት የክልሉ ሰበር ችሎት በበኩሉ አመልካች ንብረቱ እንዲለቁ የተሰጠውን ውሳኔ በመጽናት የቤት ኪራይ ገንዘቡን በተመለከተ አሻሽሎ በተጠየቀው ዳኝነት መሰረት ብር 5700.00 ከነወለዱ እንዲከፍል ወስኗል፡፡

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ይህን ውሳኔ በመቃወም ነው፡፡ አመልካች ባቀረቡት የሰበር አቤቱታ ክስ የቀረበበትን ቤትና ቦታ በሊዝ ስርዓት ካገኙት አቶ ዳንኤል ኃይሉ ላይ በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ጽ/ቤት በኩል በተደረገ ውል የገዙትና በእጃቸው ይዘው ከመንግስት በተሰጣቸው የግንባታ ፈቃድና ፕላን መሰረት ግንባታ እያከናወኑበት ያለ መሆኑን፣ ልዩ ልዩ ክፍያዎችን በስማቸው የከፈሉ እና በስማቸው የሊዝ ስሪት ካርታ ተሰርቶ የተሰጣቸው መሆኑን፣ ካርታው

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

ክርክር የተነሳበትን ቦታ በትክክል የሚያመለክት እስከሆነና ይህ ሳይሰረዝ ጸንቶ እስካለ ድረስ የቦታ አቀማመጥ የአዋሳኝ ልዩነት አለ መባሉ በምንም መልኩ አመልካች ባለይዞታ መሆናቸው ተረጋግጦ የተሰጠውን ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ዋጋ አልባ ሊያደርግና የይዞታ መብታቸውን መና ሊያስቀር እንደማይችል በመግለጽ እንዲሁም ለክርክሩ መነሻ የሆነው ይዞታ ንብረታቸው መሆኑንና በሃይል ተግባር ያልያዙ ስለመሆኑ ማስረጃ ይሆን ዘንድ እማኞችንም ዘርዝረው ያቀረቡ ቢሆንም የስር ፍርድ ቤት ያለ በቂ ምክንያት ምስክሮችን እንኳ ሳይሰማ ህጋዊ የሊዝ ባለይዞታና ባለንብረት የሆኑበትን ለቀው እንዲያስረክቡ እና ኪራይ እንዲከፍሉ የተሰጠው ውሳኔ ህግን መሰረት ያደረገ ባለመሆኑ እንዲሻር ጠይቀዋል፡፡

አመልካች ያቀረቡት የሰበር አቤቱታ ተመርምሮ ክርክር የተነሳበት የከተማ ቦታ መንግስት በሊዝ ክፍያ የሚያስተላልፈው መሆኑ ተረጋግጦ እያለ፤ አመልካችም በሊዝ ክፍያ ከመንግስት ካገኘ ሰው ገዝተው እየሰሩ መሆኑ እየታወቀ፤ የሊዝ ይዞታ ማረጋገጫም እያላቸው፤ ካርታውም ህገ ወጥ ነው ሳይባል፤ የቦታ አቀማመጥ ልዩነት አለ የሚል ምክንያት ተሰጥቶ በሊዝ ካልያዘ ሰው ገዛሁ ለሚሉት ተጠሪ እንዲያስረክቡ የመወሰኑን አግባብ ለማጣራት ሲባል አቤቱታው ለሰበር ችሎት እንዲቀርብ ተደርጓል፡፡

በዚህ መሰረት ለተጠሪ ጥሪ ተደርጎ ቀርበው በሰጡት መልስ አቶ ዳንኤል በሊዝ ከመንግስት ያገኙት መሬት አሁን ክርክር የተነሳበትን መሬት አለመሆኑን፤ አመልካች በይዞታው ፕላንና የግንባታ ፈቃድ ተሰጥቶኝ ከአንድ ሚሊዮን ብር በላይ የሚያወጣ ግንቦታ ፈጽሚያለሁ ቢሉም የፈጸሙት ግንባታ ጅምር መሰረት ከመሆኑም በላይ ፈቃድና ፕላኑ ክርክር ለተነሳበት ቦታ የተሰጠ መሆኑ ስላልተረጋገጠ፤ በተጠሪ ይዞታ ላይ ካርታ ስላሰሩ ብቻ መብት የማይሰጣቸውና ደንብ ከሚፈቅደው ውጭ የተሰራ ስለሆነም በፍ/ብ/ህ/ቁ/ 1195 እና 1196/ሀ/ መሰረት በካርታ የሚኖረውን የባለይዞታነት ግምት የሚያሰጥና ተቀባይነት የሌለው መሆኑን፤ የሰው ምስክሮች አለመስማማቱም በፍትህ ላይ ያደረሰው ጉዳት የሌለና በጉዳዩም የሚያመጣው ለውጥ ባለመኖሩ ውሳኔው ሊነቀፍ የሚገባው አለመሆኑን፤ ለተጠሪ የሸጡላቸው አቶ ሽምሱ አወል በምሪት ያገኙት መሆኑ የተረጋገጠ በመሆኑ በምን ስሪት እንደያዙት አልተረጋገጠም እንዲሁም የሊዝ ስሪት የተሻለ መብት ያረጋግጣል ተብሎ የቀረበው ክርክር ተቀባይነት እንደሌለው፤ በአጠቃላይ የስር ፍርድ ቤቶች የቀረቡትን በቂ ማስረጃዎች በአግባቡ መዝነው ያሳለፉት ውሳኔ በመሆኑ የሚነቀፍ አይደለም ተብሎ ቅሬታው ውድቅ እንዲደረግ ጠይቀዋል፡፡ አመልካችም ክርክራቸውን በማጠናከር የመልስ መልስ ሰጥተዋል፡፡

ከፍ ሲል ባጭሩ የገለጽነው የጉዳዩን አመጣጥ ሲሆን ችሎቱም የተነሱትን ክርክሮች፣ ከተያዘው ጭብጥ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ መርምሯል፡፡ እንደመረመርነው የስር

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

ፍርድ ቤቶች አከራካሪውን ይዞታና ንብረት በተመለከተ ውሳኔ ላይ የደረሱት ተገቢውን ማጣራት በማድረግ ስለመሆን አለመሆኑ በመመልከት ለተያዘው ጉዳይ እልባት መስጠት ተገቢ ሆኖ ተገኝቷል፡፡

ከክርክሩ መረዳት እንደሚቻለው ሁለቱም ወገኖች ይዞታውን በህጉ አግባብ ከአስተዳደርሩ አግኝተዋል ከሚሏቸው ሰዎች የገዙ መሆኑንና ለይዞታው ተገቢውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያገኙት መሆኑን በማንሳት ተከራክረዋል፡፡

በመሰረቱ አንድ ሰው አንድ ንብረት ለሌላ ሰው በህጋዊ መንገድ ሊያስተላልፍ የሚችለው በንብረቱ ላይ በሕጉ ጥበቃ የሚደረግለት መብት ሲኖረው ብቻ መሆኑ የሚታወቅ ነው፡፡ ይህም ማለት በህግ ጥበቃ የማይደረግለት ወይም የሌለ መብት ከአንድ ሰው ወደ ሌላ ሰው ሊተላለፍ አይችልም፡፡ ይህ ተቀባይነት ያለው የህግ መርህ ነው፡፡ በሌላም በኩል በፍ/ብ/ህ/ቁ/ 1195 እንተደነገገው የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለሀብትነትን በማወቅ በአስተዳደር ክፍል የምስክር ወረቀት ሲሰጥ የምስክር ወረቀቱን ያገኘው ሰው የማይንቀሳቀሰውን ንብረት ባለሃብት ሁኖ ሊገመት እንደሚገባ ተመልክቷል፡፡ ይህን ማስረጃ የያዘ ሰው ደግሞ በሕግ ጥበቃ የተደረጉትን መብት በሕጋዊ መንገዶች ለሌላ ለማስተላለፍ ስለሚችል ሃብቱን በሕጉ አግባብ ከሰጠ ተግባሩ ሕጋዊ ውጤት ይኖረዋል፡፡ ይሁን እንጂ በፍ/ብ/ሕ*ቁጥር 1195 ስር የተመለከተው የሕግ ግምት ፍፁም የሆነ ወይም ደምዳሚ ማስረጃ አይደለም፡፡ ግምቱ በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1196 ስር የተመለከቱት ሁኔታዎች ስለመኖራቸው በማናቸውም ማስረጃ በአግባቡ በማረጋገጥ ሊስተባበል የሚችል የሕግ ግምት ነው፡፡ በመሆኑም አንድ ሰው በአስተዳደር አካል የተሰጠ ካርታ በመያዙ ብቻ በካርታው የተጠቀሰው የማይንቀሳቀስ ንብረት ሕጋዊ ባለሃብት እንደሆነ ሕጉ ግምት ቢወስዱለትም ይህ ግምት ግን ካርታው የተሰጠበትን አግባብ ከደንቡ፣ ከአሰራሩና ከስልጣኑ ውጪ እንዲሁም በማይረጋ የምስክር ወረቀት መሰረት ማስረጃው ተሰጥቶ ከሆነ ይህንኑ በማንኛውም ማስረጃ በማረጋገጥ የሕጉን ሕሊናዊ ግምት ማፍረስ እንደሚቻል የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1196 ድንጋጌ በግልፅ ያሳያል፡፡ ከዚህም ሌላ ሊሰረዝ ሲገባ የአስተዳደሩ ክፍል ሳይሰርዘው የቀረውን ካርታ /የባለሃብትነት ምስክር ወረቀት/ በማመን በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ አንድ መብት ያገኘ ሰው ለሚደርስበት ጉዳት አስተዳደሩ ኃላፊነት እንደሚኖርበት በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1197 ስር ተደንግጓል፡፡ የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመየዝ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 የከተማ ቦታ በሉዝ እንዲይዝ ተፈቅዶለት አግባብ ካለው የአስተዳደሩ አካል ጋር የሊዝ ውል የተፈራረመ እና የሊዝ ይዞታ ምስክር ወረቀት የተሰጠው ሰው የሊዝ መብቱን የሚያስተላልፍበት እንዲሁም የሊዝ ይዞታው የሚቋረጥበት ዝርዝር ድንጋጌዎች ይዟል፡፡

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ
ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

በተያዘው ጉዳይ በስር ፍርድ ቤቶች በተሰጠው ውሳኔ እነዚህን የሕጉን ግልፅ ድንጋጌዎች እና መርሆች መሰረት ባደረገ መልኩ በሕጉ ጥበቃ የሚደረግለት መብት ካለው ሰው የተላለፈለት ተከራካሪ ወገን የትኛው ስለመሆኑ፤ ከሕግ እና ደንቡ ውጭ የተሰጠ ካርታ ስለመኖሩ፤ ከሕግ እና ደንቡ ውጭ የተሰጠ ካርታ ቢኖር ኃላፊነቱን ስለሚወስደው አካል እና በአከራካሪው ይዞታ ላይ በሰፈረው ንብረት ስለሚኖረው ውጤት ሁሉ አግባብነት ባለው ማስረጃ በዝርዝር ተጣርቶ ውሳኔ ሊሰጥበት ሲገባ በዚህ አግባብ ታይቶ አለመወሰኑን ተረድተናል፡፡ አከራካሪውን ይዞታ በከተማው ክልል የሚገኝ ተለይቶ የማታወቅ መሬት ስለመሆኑ እስከታወቀ ድረስ ፍርድ ቤቱ የቀድሞውን ትክክለኛ ባለይዞታ፤ ይዞታውን ያገኙበት መንገድና፤ ያስተላለፈበትን ሁኔታ ሁሉ ከግራ ቀኙ ተከራካሪዎች ከሚቀርቡት ማስረጃዎች እና ይዞታውን የሚመለከቱ ማህደሮችን ከተገቢው አካል በማስቀረብ፤ እንዲሁም ስለጉዳዩ ሙያዊ ምስክርነት ሊሰጡ የሚችሉ የሙያ ምስክሮችን በመስማት ውሳኔ ላይ መድረስ እየተቻለ እንዲህ ዓይነት እና ተመሳሳይ ጥረት ሳይደረግ፤ ተከራካሪዎቹ ዘርዝረው ያቀረቧቸው ማስረጃዎች እንኳ ያለምክንያት ተጠቃለው ሳይሰሙ፤ በአንድ አዋሳኝ በኩል ልዩነት ታይቷል ተብሎ ውሳኔ ላይ መደረሱ የክርክር አመራር ስርዓቱን እና ከላይ የተጠቀሱትን የሕጉን ድንጋጌዎች ይዘትና መንፈስ የተከተለ አይደለም፡፡ ግራ ቀኙን የሚያለያያቸው ፍሬ ነገር ተገቢው ትጋት ተደርጎበት በማስረጃ በአግባቡ እንዲጣራ ሳይደረግ የሚሰጥ ውሳኔ ሕጋዊ መሰረት ያለው ነው ሊባል የሚችል ባለመሆኑ ውሳኔው የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ነው ብለናል፡፡ ተከታዩንም ወስነናል፡፡

<u>ው ሳ ኔ</u>

1. በፊንፊኔ ዙሪያ ኦሮሚያ ልዩ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 0622 ጥቅምት 26 ቀን 2005 ዓ.ም፤ በኦሮሚያ ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 141261 በ17/07/05 ዓ.ም፤ እንዲሁም በኦሮሚያ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ችሎት በመ/ቁጥር 164113 በ23/10/2006 ዓ.ም የተሰጡት ውሳኔዎች በፍ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁ 348/1/ መሰረት ተሽረዋል፡፡
2. የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የተዘጋውን መዝገብ በማንቀሳቀስ አከራካሪው ይዞታ በምሪት ወይም በሊዝ በሕጋዊ መንገድ አስቀድሞ የተሰጠው ለማን ነው፤ ይህን ይዞታ በሕጉ አግባብ በሽያጭ ለማስተላለፍ መብት ኑሮት ያስተላለፈው ማን ነው፤ ከሕግ ውጪ የተሰጠ ካርታ ቢኖር ኃላፊነቱን ስለሚወስደው አካል እና በአከራካሪው ይዞታ ላይ በሰፊው ንብረት የሚኖረውን ውጤት እንዲሁም ከክርክሩ የሚነሱ ሌሎች ነጥቦች በግራ ቀኙ ማስረጃ እና ተገቢነት ባለው ማስረጃ ሁሉ በማጣራት እንዲወሰን ጉዳዩን በፍ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁ. 343/1/ መሰረት መልሰናል፡፡ የውሳኔው ግልባጭ ይድረሰው፡፡

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ
ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

3. በዚህ ችሎት በግራ ቀኙ ለደረሰው ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል፡፡
   መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

አ/መ   የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ
ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም