በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት

የሰ.መ.ቁ. 197106
መስከረም 27 ቀን 2014 ዓ.ም

ዳኞች፡- እትመት አሠፋ

ፀሐይ መንክር

ኑረዲን ከድር

መላኩ ካሣዬ

እስቲበል አንዱዓለም

አመልካች፡- የአዲስ ከተማ ክፍለ ከተማ ወረዳ 9 ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት- አልቀረቡም

ተጠሪዎች፡- 1. ወ/ሮ አማረች ባሳ ጠበቃ ነብያት ግርማ ቀረቡ

2. ወ/ሮ ሰብለ ወንጌል ዮናስ

መዝገቡን መርምረን ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍርድ

የሰበር አቤቱታው ሊቀርብ የቻለው አመልካች ጥቅምት 17 ቀን 2013 ዓ.ም ጽፎ ባቀረበው የሰበር አቤቱታ የአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ.ቁ. 022929 በሕዳር 25 ቀን 2012 ዓ.ም በአዲስ ከተማ ክፍለ ከተማ ወረዳ 9 የቤት ቁጥር 807 የሆነውን የመንግስት ቤት ላይ በመመሪያ ቁጥር 5/2011 አንቀጽ 16(1)ሀ መሰረት ተጠሪዎች የተከራይነት መብት እያላቸው አመልካች ሊለቁ ይገባል ማለቱ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1149(3) መሰረት የሁለት ተግባር ነው በማለት የሰጠው ውሳኔ፤ ይህንኑ ውሳኔ በማጽናት በየደረጃው ባሉ የከተማው አስተዳደር ፍርድ ቤቶች የሰጡት ትዕዛዝ መሠረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈጸመበት በመሆኑ ሊታረም ይገባል በማለት አቤቱታ በማቅረቡ ነው።

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

ጉዳዩ የቤት ክርክርን የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው በአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ነው። በሥር ፍርድ ቤት በተደረገው ክርክር የአሁን 1ኛ ተጠሪ ከሳሽ፤ የአሁን አመልካች ተከሳሽ፤ የአሁን 2ኛ ተጠሪ ደግሞ ጣልቃ ገብ በመሆን ተከራክረዋል። የአሁን 1ኛ ተጠሪ በሥር ፍርድ ቤት ያቀረበችው ክስ ይዘት በአጭሩ፡- በአዲስ ከተማ ክፍለ ከተማ ወረዳ 9 የቤት ቁጥር 807 የሆነውን የመንግሥት ቤት ከሚች ባለቤቷ አቶ ዬናስ አንሳሌ ጋር ተከራይተው ሲኖሩ ባለቤታቸው በጠና በመታመሙ ለህክምና ውጪ ሀገር ይዛው በሄደችበት በሞት መለየቱን፣ ሚስትነቷን በመ/ቁ.1143 ሚያዝያ 8 ቀን 2010 ዓ.ም. አረጋግጣ ለአመልካች ብታሳውቅም የቤቱን ኪየራ ተቀብሎ 1ኛ ተጠሪ ከውጭ ሀገር እስክትመለስ ድረስ ለተወካይ አላዋውልም በማለት የሚች ልጆች እና ወራሾች በቤቱ ውስጥ እየኖሩበት ባለበት ጥቅምት 13 ቀን 2011 ዓ.ም. ቤት ድረስ በመምጣት ቤቱን ልቀቁ አሽጋለሁ በማለት ሁከት የፈጠረባቸው መሆኑን በመግለጽ እንዲሁም መልቀቂያ ሳይወስዱ ከ40 ዓመታት በላይ1ኛ ተጠሪ የያኩት እና የሚች ልጆች ቄምር የሚኖሩበት ቤት ላይ እየፈፀመ ያለው ሁከት እንዲከም ይወሰንልን ሲሉ ዳኝነት መጠየቁን የሚያሳይ ነው።

የአሁን አመልካች በሰጠው መልስ 1ኛ ተጠሪ በቤቱ ላይ ከኪራይ ውልም ሆነ ከህግ የመነጨ መብት እና ጥቅም የላትም፤ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት 1ኛ ተጠሪ ለቃ ባለቤቷን ለማሳከም ወደ ውጪ ሀገር መሄዳቸውን አልካደችም፤ 1ኛ ተጠሪ ቤቱን በእውነት በእጇ ይዛ የምታዝበት አይደለም፤ 1ኛ ተጠሪ በመመሪያው መሰረት ለሚመለከተው አካል በአደራ ማስረከብ ሲገባት ከህግ ውጪ በተወካይ የኪራይ ውል አዋውሉን ማለቷ ህገወጥ ተግባር ነው፤1ኛ ተጠሪ ባለቤታቸው ከሞተ በኋላ ሚስትነቷን አረጋግጣ አዲስ ውል ሳትዋዋል እና የስም ዝውውር ሳትፈጽም ቤቱን በመያዟ አመልካች ቤቱ እንደሚታሸግ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ አስተዳደራዊ ኃላፊነቱን ተወጣ እንጂ የሁከት ተግባር አለመሆኑን በመግለጽ የ1ኛ ተጠሪ ክስ ወድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክሯል።

2ኛ ተጠሪ ጣልቃ ለመግባት ጠይቃ ተፈቅዶላት ባቀረበችው መከራከሪያ የሰጠችው መልስ አመልካች እየፈጠረ ያለው የሁከት ተግባር በ1ኛ ተጠሪ እና በሌሎች ላይ ብቻ ሳይሆን በ2ኛ ተጠሪ ላይ ቄምር ነው፤ 2ኛ ተጠሪ ህጋዊ የነዋሪ መታወቂያ ተሰጥቷት እና እየኖረችበት መሆኗን በመግለጽ የአመልካች የሁከት ተግባር ሊቆም ይገባል በማለት ተከራክራለች።

ጉዳዩ የቀረበለት ፍርድ ቤት ተጠሪዎች መብት እና ጥቅም ያላቸው መሆኑን ያረጋገጡ በመሆኑ በዚህ ረገድ የቀረበውን መቃወሚያ ውድቅ አድርጎታል። በፍሬነገር ላይም የግራቀኙን ምስክሮች ከሰማ እና ከሚመለከተታቸው አካላት የአከራከሪውን ቤት ማህደሮች እንዲቀርቡ ካደረገ በኋላ በአከራካሪው የመንግስት ቤት ውስጥ እየኖሩ ያሉት የ1ኛ ተጠሪ ምስክር የሆነው አቶ አዲስ ቤካ እና ባለቤቱ ወ/ሮ ፋሲካ ጉልላት ከልጆቻቸው ጋር እንጂ ተጠሪዎች አለመሆናቸው ተረጋግጧል፤1ኛ ተጠሪ ውል ላለመዋዋሏ ምክንያት አመልካች በተወካይ አናዋውልም በማለቱ እንደሆነ ተረጋግጧል፤ 1ኛ ተጠሪ በአከራከሪው የቤት ቁጥር 807 ላይ የጸና የቤት ኪራይ ውል እንደሌላቸው አልተካደም፤ 1ኛ ተጠሪ የሚች አቶ ዮናስ አንሳሌ ሚስት

ስለመሆናቸው የተረጋገጠ በመሆኑ በመመሪያ ቁጥር 5/2011 አንቀጽ 16/1/ሀ መሰረት ከህግ የመነጨ የተከራይነት መብት አላቸው፤ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1140 መሰረት 1ኛ ተጠሪ ከሟች ባለቤታቸው ጋር ተከራይተው ለረጅም አመታት የኖሩበት እና ባለቤታቸው ለህክምና ውጪ ሄደ በመሞቱ ሚስትነታቸውን በማረጋገጥ የተከራይነት መብቱ እንዲተላለፍላቸው መጠየቃቸውን እና ቤቱ በአመልከች ይዞታ ስር አለመሆኑ ተረጋግጧል፤ በመሆኑም አመልካች ቤቱን ልቀቁ ማለቱ የሁከት ተግባር በመሆኑ ሁከት ሊወገድ ይገባል በማለት ወስኗል። ይኸው ውሳኔ በየደረጃው ባሉ የከተማው ፍርድ ቤቶች ጸንቷል።

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ይህን ውሳኔ በመቃወም መሠረታዊ የሕግ ስሕተት ተፈጽሞበታል በሚል ሲሆን ይዘቱም፡- ተጠሪዎች በአከራካሪው ቤት የማይኖሩበት እና ለ3ኛ ወገን ማስተላለፋቸው የተረጋገጠ በመሆኑ በመመሪያው መሰረት መንግስት ቤቱን መረከብ ይችላል፤ተጠሪዎች ውል ሳይዋዋሉ የቀሩት ክርክር በተነሳበት ቤት ውስጥ ስለማይኖሩበት እንጂ በአመልካች ችግር አይደለም፤ 2ኛ ተጠሪ በቤቱ ላይ የተከራይነት መብት እንደሌላት አረጋግጠናል፤ ተጠሪዎች ውሉን ያላሳደሱት በአመልካች ምክንያት ስለመሆኑ አልተረጋገጠም፤ በመሆኑም የስር ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈጸመበት በመሆኑ በሰበር ታይቶ ሊታረም ይገባል የሚል ነው።

የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተመርምሮ ለክርክር መነሻ የሆነው የመንግስት የኪራይ ቤት ተጠሪዎች በቤቱ ውስጥ የማይኖሩ እና ለሌሎች 3ኛ ወገኖች ያስተላለፉ መሆናቸው ተገልጾ ባለበት በአመልካች የተሰጠው ማስጠንቀቂያ ሁከት ፈጥሯል በሚል የተወሰነበት አግባብነት ከመመሪያ ቁጥር 5/2011 አንፃር ለመመርመር ሲባል ጉዳዩ በዚህ ችሎት እንዲታይ ተደርጓል። ለተጠሪዎችም ጥሪ ተደርጎም ግራቀኙ በጽሑፍ እንዲከራከሩ ተደርጓል።

የተጠሪዎች መልስ ይዘት በአጭሩ፡- አመልካች 1ኛ ተጠሪ ኑሮአቸው በአሜሪካ እና በ3ኛ ወገን እጅ ለመሆኑ በምስክር ተረጋግጦ ማስጠንቀቂያ ሰጠን በማለት የሚያቀርበው ክርክር በስር ፍርድ ቤት ያላቀረበው አዲስ ክርክር በመሆኑ ውድቅ ሊደረግ ይገባል፤ 2ኛ ተጠሪ የነዋሪነት ማስረጃ ያቀረበች እና በአከራካሪው ቤት ውስጥ እንደምትኖር ተረጋግጧል፤1ኛ ተጠሪ ቤቱን ያልተዋዋሉት በአመልካች ምክንያት ስለመሆኑ ተረጋግጧል፤1ኛ ተጠሪ ሚስትነት ያረጋገጠችበትን ማስረጃ ቀርቦ እያለ አመልካች ከመመሪያው ውጪ ውሉን ለማማዋል ፍቃደኛ አልሆነም፤ሟች በመካኒሳ አካባቢ ይኖር እንደነበር አልተረጋገጠም፤1ኛ ተጠሪ ለህክምና ውጪ ሄደው እስከሚመለሱ የኪራይ ውሉን ለመዋዋል ለልጃቸው ውክልና ሰጥተው ባለበት ቤቱን በአደራ አላስረከቡም በሚል ሚያቀርበው ክርክር ተገቢነት የለውም፤ በመሆኑም የስር ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ ሊጸና ይገባል የሚል ነው።

አመልካችም የሰበር አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልስ ሰጥተዋል።

የጉዳዩ አመጣጥ በአቄሩ ክላይ የተገለጸው ነው። ይህ ችሎትም በሰበር አጣሪው ችሎት ሊጣራ ይገባዋል ተብሎ የተያዘውን ነጥብ ከግራቀኙ ክርክር፤ ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው ሕጎች ጋር በማገናዘብ እንደሚከተለው መርምሮታል።

እንደመረመርነውም በስር ፍ/ቤት የአሁን 1ኛ ተጠሪ አቅርበውት የነበረው ክስ የሁከት ሆኖ ባለቤታቸው ተከራይተውት የነበረውን ቤት ባለቤታቸውን ውጭ ለማሳከም በሄዱበትና በሞት ተለይተው እያለ እሳቸውም በሕክምና ላይ በመሆናቸው በወኪል እንዲያዋውለኝ ጠይቄ ሊያዋውለኝ ፈቃደኛ ሳይሆን ቀርቶ እንድለቅ ማስጠንቀቂያ የተሰጠ መሆኑ ሁከት በመሆኑ ሁከት ይወገድልኝ በሚል ሲሆን አመልካችም በበኩሉ በቤቱ ላይ ከኪራይ ውልም ሆነ ከህግ የመነጨ መብት እና ጥቅም የላትም፤ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት 1ኛ ተጠሪ ለቃ ባለቤቷን ለማሳከም ወደ ውጪ ሀገር የሄዱ በመሆኑ የሚያምኑ በመሆኑ በእጃቸው ይዘው በእውነት የሚያዙበት አይደለም፣ በእውነት የማያዙበት ወይም መደበኛ ኑሮ የማይኖሩበት ከሆነ ደግሞ ሁከት ተፈጽሮብኛል ብለው ክስ ሊያቀርቡ አይችሉም፣ቤቱን በአደራ ለመንግሥት ከማስረከብ ይልቅ ከህግ ውጭ በተወካይ የኪራይ ውል አዋውሉን ማለታቸው አልካደችም፤ 1ኛ ተጠሪ ቤቱን በእውነት በእጇ ይዘው የሚያዙበት አይደለም፤ 1ኛ ተጠሪ በመመሪያው መሰረት ለሚመለከተው አካል በአደራ ማስረከብ ሲገባት ከህግ ውጪ በተወካይ የኪራይ ውል አዋውሉን ማለታቸው ህገወጥ ተግባር ነው፤የአሁን አመልካች ከአንድ ከተማ ወደ ሌላ ከተማ በሚሄዱበት ጊዜ በርክክብ ሰነድ ለሚመለከተው መንግሥት አካል ማስረከብ ሲገባቸው ከህግ ውጭ ሳያስክቡ በመሄዳቸው ባለቤታቸው ከሞቱ ሚስትነታቸውን አረጋግጠው መመሪያ ቁጥር 5/2009 አንቀጽ 15/1/ሀ/ አዲስ ውል መዋዋል ሲገባቸው ያለኪራይ ውል እና የስም ዝውውር ሣይፈጽሙ ቤቱን መያዛቸውን መሠረት በማድረግ ቤቱ እንደሚታሸግ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ አስተዳደራዊ ኃላፊነቱን በአግባቡ እየተወጣ እዳ የሁከት ተግባር አይደለም የሚል ነው።
ከአጠቃላይ ክርክሩ ከማስቀረቢያ ነጥቡ አንፃር በጭብጥነት ተይዞ ሊመረመር የሚገባው 1ኛ ተጠሪ የሚያከራክረውን ቤት የመከራየት መብት አላቸው የላቸውም የሚለውን ከመመሪያ ቁጥር 5/2011 አንፃር ሊመረመር የሚገባው ሆኖ ተገኝቷል።

የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 329/1/ እንደደነገገው፡- “ በዚህ ሕግ በቁጥር 345 የተደነገገው ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ በጀመሪያው ደረጃ ፍርድ ቤት ያልተነሳውን ክርክርና ያልቀረበውን አዲስ ነገር ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ለመቀበል አይችልም።” ይላል።

አመልካችም ለህክምና ወደ ውጭ መሄዳቸውን ገልፀው 1ኛ ተጠሪ በስር ፍ/ቤት ሲከራከሩ መሉ ለመሉ ኑሯቸውን በውጭ አድርገዋል በሚል ያልተከራከረና ይህን የሚያሳይም ማስረጃ ያላቀረበ በመሆኑ 1ኛ ተጠሪ በውጭ አገር ለመኖር ስለማሄዳቸው በስር ፍ/ቤት ሳይከራከር በሰበር ደረጃ የሚያነሳው ክርክር ተቀባይነት የሌለው ነው።

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

መመሪያ ቁጥር 5/2011 አንቀጽ 16/1/ሀ በግልጽ የሚደነግገው " የቀበሌ ቤትን የተከራየ ማንኛውም ሰው በሞት ሲለይ ወይም ከአካባቢው በተለያየ ምክንያት ሲለቅ ቤቱን ለቢሮው እንዲመልስ ይደረጋል፣ ሆኖም ሚች በተከራየው ቤት ውስጥ የሚከተሉት፡-
ሀ. የተከራዩ ባል ወይም ሚስት ለመሆኑ ሕጋዊ የጋብቻ ማስረጃ ሲቀርብ፣ ----" በሚል የቀበሌ ቤትን ማስተላለፍ እንደሚቻል ይደነግጋል።

1ኛ ተጠሪ እና ሚች ባለቤታቸው በዚህ በሚያከራክረው ቤት ውስጥ በጋብቻ አብረው ሲኖር የነበረ ስለመሆኑ አመልካች በመካድ የሚከራከር ሳይሆን ሚች የቤቱ ተከራይ የነበሩ እና እሳቸው መሞታቸውን ነገር ግን 1ኛ ተጠሪ በወኪል ውል አዋውለኝ ብለውት በወኪል መዋዋል የማይቻል መሆኑን በመግለጽ እምቢተኝነቱን የገለፀና በቤቱ ውስጥም ሌሎች ሰዎች እየኖሩበት ያሉ መሆኑን በማንሳት ቤቱን አስረክበው መሄድ ነበረባቸው የሚል ክርክር ነው የሚያቀርበው።
በሚያከራክረው ቤት ውስጥ ያሉት ሰዎች በምስክርነት ቀርበው 1ኛ ተጠሪ ባለቤታቸውን ሊያሳክሙ ሄደው ባለቤታቸው በሞት የተለዩና አ/አ/ አምጥተው የቀበሩ መሆኑን፣ እሳቸውም ለህክምና ውጭ አገር መሆናቸውን በመግለጽ የመሰከሩ ሲሆን በቤት ውስጥ እየኖሩ ያሉት ቤቱን 1ኛ ተጠሪ አስተላልፈውላቸው ስለመሆኑ አልተረዳንጋገጠም።

በመመሪያ ቁጥር 5/2011 አንቀጽ 14/1 በማንሳት ውሉን ተጠሪ አላሳደሱም በመሆኑም እንዲለቁ መስጠንቀቂያ መስጠቱ ተገቢ ነው በሚል ያነሳውን ክርክር በተመለከተም ህጉ ያስቀመጠው ውል ሳያሳድሱ የኪራይ ቤትን ይዘው የሚገኙ ግለሰቦችን እንጂ እንደ 1ኛ ተጠሪ ያሉ ውል በውክልና ይታደስልኝ ብለው አመልክተው ተቀባይነት ያጡትን የሚመለከት አይደደም። በሌላ በኩል እንዲሁ በመመሪያው አንቀጽ 49 መሠረት የመንግሥት ቤትን ለ3ኛ ወገን ያስተላለፉ ግለሰቦችን በሚመለከት የተደነገገውን ድንጋጌ ተጠሪ ቤቱ ላይ ወኪል አድርገው ለህክምና የሄዱ ግለሰቦችን በሚመለከት መልኩ የተቀረፀ ባለመሆኑ እንዲሁ የአመልካች ጥያቄ ተቀባይነት ያለው ሆኖ አልተገኘም።
በመሆኑም የስር ፍ/ቤት የሚያከራክረው ቤት ላይ የመከራየት መብት አላቸው በሚል ሁከት እንዲወገድ የሰጠው ውሣኔም ሆነ የበላይ ፍ/ቤቶች የስር ፍ/ቤት ውሣኔን ማጽናታቸው ህግና መመሪያን መሠረት ያደረገ ነው ከሚባል በስተቀር መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ነው ለማለት የማያበቃ በመሆኑ ሊፀና ይገባል በሚል ተከታዩን ወስነናል።

ውሳኔ

1. የአዲስ አበባ ከተማ ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ/ 32235 መስከረም 5 ቀን 2013 ዓ.ም. በዋለው ችሎት የሰጠው ትዕዛዝ፣ የከተማው ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ/ቁ/ 31644 መጋቢት 16 ቀን 2012 ዓ.ም. በዋለው ችሎት የሰጠው ውሣኔ እና የአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ/ 022929 ህዳር 25 ቀን 2012 ዓ.ም. የሰጠው ፍርድ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 348/1 መሠረት ፀንቷል።.

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

2. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪ ግራቀኙ የየራሣቸውን ይቻሉ።

መዝገቡ ውሳኔ ስላገኘ ተዘግቷል ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ማ/አ