በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት

የሰ/መ/ቁጥር 201252
መስከረም 28 ቀን 2014ዓ/ም

ዳኞች፡- እትመት አሰፋ

ፀሐይ መንክር

ኑረዲን ከድር

መላኩ ካሣዬ

እስቲበል አንዱዓለም

አመልካች፡- ፻ አለቃ ሰቦቃ መገርሳ - ቀርበዋል

ተጠሪ፡- ወ/ሮ እቴነሽ ወንድሙ - አልቀረቡም

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍ ር ድ

የሰበር አቤቱታው የቀረበው የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት መዝገብ ቁጥር 333318 ሕዳር 1ቀን 2013 ዓ.ም የሰጠዉ ዉሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ነው ተብሎ እንዲታረምላቸው ስለጠየቁ ነው፡፡

ክርክሩ በተጀመረበት የኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በፊንፊኔ ዙሪያ ከፍተኛ ፍ/ቤት አመልካች አሻሽለው ባቀረቡት ክስ ሆሎታ ከተማ ጎሮ ቁረንሳ ቀበሌ አዋሣኙ በክሱ ላይ የተዘረዘረውንና በ250 ካሬ ቦታ ላይ በእንጨት እና በጭቃ የተሰራውን 3 ክፍል የግል ቤታቸውን ተጠሪ የወንድማቸው ሚስት ስለሆኑ የራሳቸውን ቤት እስከሚሰሩ ድረስ በነፃ እንዲኖሩበት ሰጥተዋቸው ሲኖሩበት ቆይተው እንዲለቁላቸው ከ2003 ዓ/ም ጀምሮ ሲጠየቁ ፍቃደኛ ስላልሆኑ በፍርድ ሀይል እንዲለቁ እንዲወሰንላቸው ጠይቀዋል፡፡

ተጠሪ በበኩላቸው አመልካች በዚህ ጉዳይ በፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 214887 ክስ አቅርበባቸው የመጨረሻ ውሣኔ ያገኘ ስለሆነ በድጋሚ ክስ ሊቀርብበት የማይገባ መሆኑንና የቤቱ ግምትም በባለሙያ የተገመተ አለመሆኑን በመጀመሪያ መቃወሚያነትና ይዞታዉ በአመልካች ስም የተመዘገበ ቢሆንም አመልካች የቀድሞው የኢትዮጵያ ሰራዊት አባል ስለነበሩ ሰራዊቱ ሲበተን ስራ በማጣታቸው በ1984 ዓ.ም የስራ መፈለጊያ እንዲሆናቸው መሬቱን ለተጠሪና ለባለቤታቸው መሬቱን ትተው ገንዘብ ተቀብለው

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

ድሬዳዋ መሔዳቸውን በዚህ መሰረት በመጀመሪያ በ6 ቆርቆሮ ቤት ሰርተው ቆይተው ይህን ቤት በ1991ዓ.ም አፍርሰው ሌላ ሁለት 2 ክፍል ቤት ሰርተው ለ22ዓመታት ያለ ተቃውሞ እየኖሩበት ሣለ በ1994 ዓ.ም ባለቤታቸው ስለሞቱ አመልካች ለለቀሶ ሲመጣ የቤቱን ካርታ ላስተካክለው በሚል ከልጃቸው አታለው ከተቀበሉ በኋላ በስማቸው ግብር መክፈል ጀመሩ እንጅ ለ22 ዓመታት ስጠቀምበት ቆየሁ የሚለው የአመልካች ክስ እውነት አይደለም ሲሉ ተከራክረዋል፡፡ የስር ፍርድ ቤት የተጧሪን የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ ውድቅ አድርጎ ለክርክሩ መነሻ የሆነዉ ቤት አመልካች ሰርቶ በነፃ እንዲኖሩበት ሰጥቷቸው አለቅም ብለዋል ወይስ ተጠሪ ራሳው ሰርተው የሚኖሩበት ቤት ነዉ? በማን መቼ ተሰራ? የሚለዉን የክርክር ጭብጥ ይዞ የግራ ቀኙ ምስክሮች እና የሰነድ ማስረጃዎች መርምሯል፡፡

በቀረበዉ የሰነድ ማስረጃ የቤቱ ካርታ በአመልካች የተሰጠና ግብርም በአመልካች ስም የሚከፈል መሆኑ ቢረጋገጥም አመልካች ለክርክሩ ምንስዔ የሆነውን ቤት ራሱ እንደሰራ ቢከራከርም በቀረቡት የግራ ቀኙ ምስክሮች ቤቱን ተጠሪ ሰርተው እየኖሩበት ስለመሆኑ በመረጋጡና አመልካች ተጠሪ ቤቱን ሲሰሩ እንደተቃወመ ያልተከራከረ በመሆኑ በፍትሐ ሕግ ቁጥር 1179/1/ ድንጋጌ መሰረት የቤቱ ባለቤት ተጠሪ ናቸው ሲል የአመልካችን ክስ ውድቅ አድርጓል፡፡ በዚህ ውሣኔ ቅር የተሰኙት አመልካች የይግባኝ እና የሰበር አቤቱታቸውን በየደረጃው ለሚገኙት የክልሉ ፍርድ ቤቶች አቅርበው ተጠሪም ጥሪ ተደርጎላቸው ከተከራካሩ በኋላ የስር ፍርድ ቤቱ ውሣኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ተፈፅሞበታል የሚለው አመልካች ይህን የሰበር አቤቱታ አቅርቧል፡፡

አመልካች ጥር 13 ቀን 2013 ዓ/ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታው በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀፅ 40(7) የተደነገገውን የባለይዞታ መብት በሚፃረር መልኩ የስር ፍርድ ቤቶች የፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1179ን ድንጋጌ መሰረት በማድረግ መወሰናቸው፣ ተጠሪም በፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በነበራቸው ክርክር እና በዚህ መዝገብ ላይ የተለያየ ክርክር እያቀረቡ መሆኑ ቤቱንም በሕገወጥ መንገድ ስለመያዟ በተረጋገጠበት ቀደም ሲል ተጠሪ በሌለችበት በተደረገ ክርክር ለክርክሩ መንስዔ የሆነው ቤት የአመልካች ስለመሆኑ በተረጋገጠበትና በአመልካች በኩል የተለየ ማስረጃ ሣይቀርብ ክሱ ውድቅ መደረጉ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ነው ተብሎ እንዲታረምላቸው ጠይቀዋል፡፡

የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተመርምሮ ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቤት በአመልካች የተሰራና በስማቸውም ተመዝግቦ የሚገኝ መሆኑ በቀረቡት የሰነድ ማስረጃ እና በሰው ማስረጃ አስረድተው ባለበት የተጠሪ ተጨማሪ ክፍል ቤት ሰርተዋል በማለት አመልካች የቤቱ ባባቤት አይደሉም በሚል የተወሰነበት አግባብነት ከፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1195 እና ተከታዮቹ ድንጋጌዎች አንፃር ተጣርቶ እንዲወሰን ተጠሪም የመልስ ክርክር እንዲያቀርቡ ታዞ የፅትፍ ክርክሩ ተጠናቋል፡፡

ተጠሪ በበኩላቸው የካቲት 17 ቀን 2013ዓ/ም በተፃፈ መልሣቸው አመልካቹ በስር ፍርድ ቤት ያቀረበውን የክርክር ይዘት ሆነ ብሎ ለሰበር ሰሚ ችሎቱ መደበቁን፣ በስር ፍርድ ቤት በነበረው ክርክር አመልካች በ1983 ዓ/ም ባዶ መሬት ትቶ ከተጠሪና ባለቤታቸው ገንዘብ ተቀብሎ ወደ ድሬዳዋ ከሄደ በኋላ ተጠሪና

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

ባለቤታቸው ቤቱን ሰርተው መኖራቸውን አከራካሪውን ቤት አመልካች አለመስራቱንና ቤቱ ለአንድ ቀንም በአመልካች እጅ ገብቶ የማያውቅ መሆኑ በምስክሮች ስለተረጋገጠ ካርታ መያዙ ብቻውን የቤቱ ባለቤት ነው የሚያሰኘው ባለመሆኑ የስር ፍርድ ቤቶች የአመልካችን ክስ ውድቅ ማድረጋቸው መሰረታዊ የሕግ ስህተት ፈፅመዋል የሚያሰኛቸው ባለመሆኑ ውሣኔው እንዲፀና ተከራክረዋል፡፡ አመልካችም የሰበር አቤቱታውን የሚያጠናክር የመልስ መልስ አቅርቦ የግራ ቀኙ ክርክር ተጠናቋል፡፡

ከፍ ሲል የተመለከትነው የጉዳዩን አመጣጥና የግራ ቀኙን ክርክር ሲሆን አከራካሪው ቤት የፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1179 በሚደነግገው መሰረት የተጠሪ ነው ተብሎ በመወሰኑ የተፈፀመ መሰረታዊ የሕግ ስህተት መኖር አለመኖሩን በተመለከተ ግራ ቀኙ ያቀረቡትን ክርክር ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው የሕግ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ እንደሚከተው ተምርምሯል፡፡ እንደተመረመረው አመልካች ባቀረቡት ክስ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው የግል ቤታቸው መሆኑን ከ1996ዓ/ም ጀምሮ ተጠሪ የራሣቸውን ቤት እስከሚሰሩ ድረስ በነፃ እንዲኖሩ ፈቅደውላቸው በ2003ዓ/ም ጀምሮ ግን እንዲለቁላቸው ሲጠይቁ ፈቃደኛ ስላልሆኑ በፍርድ ሐይል ተገደው እንዲለቁላቸው እንዲወሰንባቸው ጠይቀዋል፡፡ ተጠሪ በበኩላቸው ቤቱ የተሰራበት ይዞታ በአመልካች ስም የእርሣቸው ባለቤት በ1983ዓ/ም ተመርተው አመልካች ከስራ ሲፈናቀሉ በተጠሪዎች ሲረዱ ቆይተው በ1984ዓ/ም ለስራ መፈለጊያ ከተጠሪና ከባለቤታቸው ገንዘብ ተቀብለው ወደ ድሬዳዋ ከሄዱ በኋላ ተጠሪና ባለቤታቸው በይዞታው ላይ በስድስት ቆርቆሮ ቤት ሰርተውበት ከቆዩ በኋላ ይህን ቤት በ1991 ዓ/ም አፍርሰው ሁለት ክፍል ቤት በአዲስ መልክ ሰርተው በመኖር ላይ ሣሉ በ1994ዓ/ም ባለቤታቸው ሲሞቱ አመልካች ለለቅሶ መጥቶ ከዚህ በኋላ ግብር መክፈል አትችሉም በሚል ማስረጃውን ከልጃቸው መቀበላቸውን በአሁኑ ጊዜ በ54 ቆርቆሮ ዋና ቤት በ21ቆርቆሮ ሰርቪስ ቤት ሰርተው ለ22ዓመታት ያለ ተቃውሞ የኖሩበት ቤታቸውን ይዞታው በአመልካች ስም በመመዝገቡ ብቻ እንዲለቁ መጠየቁ ተገቢነት የለውም ሲሉ ይከራከራሉ፡፡፡ በቃል ክርክር ወቅት አመልካች ሶስቱን ክፍል ቤት በ1983ዓ/ም ራሣቸው የሰሩ መሆኑን ሌላውን ቤት ተጠሪ የሰሩ ቢሆን እንኳ የግምቱን አንድ አራተኛ ከሚጠይቁ በስተቀር ቤቱን አንዳትለቅ የሚያበቃ ህጋዊ ምክንያት አይደለም ሲሉ ተከራክረዋል፡፡

በስር ፍርድ ቤት ቀርበው የተደመጡት የአመልካች 1ኛ እና 2ኛ ምስክሮች በጥቅሉ አመልካች በ1983ዓ/ም ሁለት ክፍል ቤት ሰርቷል ሲሉ የመሰከሩ ቢሆንም ቀሪ ምስክሮች አመልካች በይዞታው ላይ ቤት ስለመስራታቸው አልመሰከሩም፡፡ በሌላ በኩል ሁሉም የአመልካች ምስክሮች አመልካች እንደሚያቀርቡት ክርክር በአከራካሪው ቤት ውስጥ ገብተው መኖር የጀመሩት ባለቤታቸው(የአመልካቹ ወንድም) ከሞቱ በኋላ ከ1996ዓ/ም ጀምሮ የራሣቸውን ቤት እስኪሰሩ ድረስ በአመልካች መልካም ፈቃድ ስለመሆኑ አላረጋገጡም፡፡ ይልቁንም የአመልካች ምስክሮች አከራካሪው ቤት ውስጥ ተጠሪ መኖር የጀመሩት ባለቤታቸው ከሞሞታቸው በፊት መሆኑን፣ የአመልካች ወንድም ከመሞታቸው በፊትም በይዞታው ላይ በራሳቸው ወጪ ተጨማሪ ቤት ሰርተው እየኖሩ እያለ እዚሁ ቤት ውስጥ መሞታቸውን መስክረዋል፡፡ በአንፃሩ በተጠሪ በኩል የቀረቡት ሁሉም ምስክሮች ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት እንዲሁም አጥር አመልካች ሣይቃወሙ ተጠሪና ባለቤታቸው ሰርተው ከ1991ዓ/ም ሲኖሩበት እንደነበርና አመልካች ቤቱ የኔነው ማለት የጀመሩት የተጠሪ

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

ልጅ አረብ ሐገር ሄዳ ሰርታ ባገኘችው ገንዘብ ለእናቷ (ተጠሪ) ሌላ ቤት ከሰራችላቸው በኋላ መሆኑን አረጋግጠዋል፡፡

አንድ ሰው በተለያዩ መንገድ የግል ሀብት ሊያገኝ እንደሚችል የፍትሐ ብሔር ሕጋችን ሶስተኛ መፅሐፍ አንቀፅ ሰባት የሚደነግግ በመሆኑ ከእነዚህ መንገዶች መካከል ደግሞ በሌላ ሰው ይዞታ ላይ ባለይዞታው ሣይቃወመው ህንፃ የሰራ እንደሆነ የሕንፃው ባለቤት ሕንፃውን የሰራው ሰው እንደሆነ የፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1179(1) ይደነግጋል፡፡ ባለይዞታው ወይም ባለርስቱ ሣይቃወም በይዞታው ላይ በሌላ ሰው ሕንፃ የተሰራ እንደሆነ የሕንፃው ባለቤት ህንፃውን የሰራው ሰው ነው ቢባልም እንኳ ግምቱን በመክፈል ሕንፃውን የማስለቀቅ የባለይዞታው መብት መሆኑን ወይም ባለሕንፃው ከፈለገ ሕንፃውን በራሱ ወጪ አፍርሶ መሬቱን ለባለይዞታው መልቀቅ አማራጩ ለባለሕንፃው የተሰጠው መሆኑን የፍትሐ ብሔር ሕግ ቁጥር 1179(2) ወይም 1180 ይደነግጋሉ፡፡ ይህ ድንጋጌ የተደነገገው መሬት የባለይዞታው ወይም የባለርስቱ የግል ሀብት በነበረበት የመሬት ስርዓትን ታሣቢ በማድረግና በባለይዞታው ሣይቃወም በመሬቱ ላይ የተሰራው ህንፃ የመሬቱ ተቀጥላ ወይም ተጨማሪ ነገር ሆኖ ይቆጠር በነበረበት የሕግ ፖሊሲ ማዕቀፍ ውስጥ መሆኑ ልብ ሊባል ይገባል፡፡ ሆኖም አሁን በስራ ላይ ባለው የመሬት ስሪት ስርዓት የገጠርም ይሁን የከተማ መሬት ባለሃብቶች ህዝብና መንግስት እንጅ ግለሰቦች አይደሉም፡፡ በመሆኑም ይህ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 105125 እንደሰጠው አስገዳጅ የሕግ ትርጉም የፍትሐ ብሔር ሕግ ቁጥር 1178፣ 1197(2)ና 1180 ድንጋጌዎች በአሁኑ ጊዜ ሲተረጐሙም ይሁን በተግባር ሲውሉ አሁን ያለውን የመሬት ስሪት ስርዓት ወይም መሬት የሕዝብና የመንግስተ መሆኑን ተሣቢ በማድረግ ሊሆን ይገባል፡፡

ከዚህ በመነሣት አመልካች በቃል ክርክር ወቅት ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት ራሱ እንደሰራው የተከራከረና ካቀረባቸው ምስክሮች መካከል ሁለቱ ብቻ ከ1983ዓ/ም በፊት አመልካች ሁለት ክፍል ቤት የሰራ መሆኑን የመሰከሩ ቢሆንም ይዞታው በአመልካች ስም ከተመራበት ጊዜ ጀምሮ በይዞታው ላይ ተሰርቶ የነበረውንም ይሁን በአዲስ መልክ የተሰራውን ዋና ቤት ኩሽናና አጥር ተጠሪና ባለቤተቻው ሰርተው ከ1991ዓ/ም ጀምሮ እንደሚኖሩበት በተጠሪ በኩል የቀረቡት ምስክሮች በተሻለ አስረድተዋል የሚል መደምደሚያ መደረሱ ተገቢነት ያለው ምዘና ነው ብለናል፡፡ ይህ ከሆነ አመልካች ቤቱን ሰርተው ተጠሪ ቤት እስከሚሰሩ ድረስ እንዲኖሩበት ስለመስጠታቸው ብቻ እንጅ ቤቱ በይዞታቸው ላይ የተሰራው እየተቃወሙ መሆኑን ወይም መቃወም በማይችልበት ሁኔታ ውስጥ ሆነው መሆኑን በመዘርዘር ህጉን መሰረት ያደረገ ግልፅ ክርክር ባላቀረበበት የፍትሐ ብሔር ሕግ ቁጥር 1179(1) በሚደነግገው መሰረት የቤቱ ባለቤት ተጠሪ ናቸው ተብሎ መወሰኑ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ውሣኔ ነው የሚያሰኝ ምክንያት ባለማግኘታችን ተከታዩ ውሣኔ ተሰጥቷል፡፡

<u>**ውሣኔ**</u>

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

1) የኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 333318 ሕዳር 1ቀን 2013ዓ/ም በዋለው ችሎት በሰጠው ውሣኔ በጉዳዩ ላይ የስር ፍርድ ቤቶች የሰጡትን ውሣኔ በማፅናቱ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ባለመሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 348(1) መሰረት ፀንቷል፡፡
2) ይህ የሰበር ክርክር ያስከተለውን ወጪና ኪሣራ ግራ ቀኙ የየራሣቸውን ይቻሉ፡፡

ትዕዛዝ

1) ይህ ችሎት ጥር 25ቀን 2013ዓ/ም በዋለው ችሎት የሰጠው የእግድ ትዕዛዝ ተነስቷል፡፡
2) መዝገቡ እልባት ያገኘ በመሆኑ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ማ/አ

ማስታወሻ፡ - ይህ የ ሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነ ድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ
ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም