በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት

ግንቦት 30 ቀን 2014 ዓ/ም

የሰ/መ/ቁጥር 209203

ዳኞች፡- እትመት አሰፋ

ፀሐይ መንክር

ኑረዲን ከድር

መላኩ ካሣዬ

እስቲበል አንዱዓለም

አመልካች፡- የከለላ ወረዳ የልጓማ ከተማ መሪ ማዘጋጃ ቤት ወኪል ፡- ሁሴን አራጌ ቀረቡ

ተጠሪዎች፡- 1ኛ. አቶ ሰይድ ሁሴን አለሙ፡- አልቀረቡም

2ኛ. አቶ ሰይድ ሁሴን አሰን፡- አልቀረቡም

3ኛ. አቶ ሰይድ መሀዬ አሰፋው ፡- ቀረቡ

4ኛ. አቶ ያሲን አሊ ሀምዛ፡- ቀረቡ

5ኛ.አቶ ከማል አህመድ ዓለሙ፡- ቀረቡ

6ኛ. አቶ እንድሪስ አወል፡- አልቀረቡም

መዝገቡ የተቀጠረው ለምርመራ ሲሆን በዚሁ አግባብ ተመርምሮ የሚከተለው ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍርድ

ለዚህ የሰበር ክርክር መነሻ የሆነው ጉዳይ ሊቀርብ የቻለው አመልካች በቀን 02/10/2014 ዓ.ም በተፃፈ ማመልከቻ የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ. 0328603 በቀን 22/07/2013 ዓ.ም የሰጠው ፍርድ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስሕተት የተፈፀመበት መሆኑን ገልፆ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት ያቀረበውን አቤቱታ መነሻ ያደረገ ሲሆን አመልካች በከለላ ወረዳ ፍርድ

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

ቤት ተከሳሽ የነበረ ሲሆን ተጠሪዎች ከመዝገብ ቁጥር 0114484 እስከ 0114489 በተመለከቱት መዝገቦች ከሳሾች ነበሩ፡፡

የአሁን ተጠሪዎች በስር ፍርድ ቤት በአመልካች በተለያዩ መዝገቦች ባቀረቡት ክስ ተጠሪዎች ቤት ሰርተን በይዞታችን የምንጠቀምበትን ቤታችንን የአሁን አመልካች በ2007 ዓም መኖሪያ ቤት ሕገ ወጥ ስለሆነ አፍርሱ የሚል ደብዳቤ በመስጠት የአሁን አመልካች ሁከት እየፈጠረ ስለሆነ እየፈጠረ ያለው የሁከት ተግባር እንዲወገድልን ይወሰንልን በማለት አመልክተዋል፡፡የአሁን አመልካች በሰጠው መልስም የሁከት ይወገድልኝ ክስ ለማቅረብ ተጠሪዎች ከአመልካች የተሻለ ባለይዞታ መሆንን ይጠይቃል፡፡ ተጠሪዎች መኖሪያ ቤታቸው በእጃቸው ይዘው መገኘትና በዚህ ንብረት በእውነት ለማዘዝና ለመጠቀም የሚያስችላቸው የንብረቱ አያያዝም ያልተቁበረበረ ሆኖ ሲገኝ በመሆኑ ተጠሪዎች በዚህ አግባብ ባለይዞታ መሆናቸውን ያላረጋጡ በመሆኑ ማዘጋጃ ቤቱ ማስጠንቀቅያ መስጠቱ የከተማውን ፕላን ለማስጠበቅና ሕገ-ወጥን ከመቆጣጠር አንፃር በተሰጠው ስልጣን እንጂ ሁከት መፍጠር ባለመሆኑ ማስጠንቀቅያው ተገቢ ነው እንዲባልልን በማለት ተከራክረዋል፡፡

የከለላ ወረዳ ፍርድ ቤት የግራ ቀኙን ምስክሮች ሰምቶ በሰጠው ውሳኔም ተጠሪዎች ትንሽ ቆርቆሮ ቤት ያለው ሰፊ ቦታ መግዛታቸውን ማስረዳታቸው የገጠር መሬት መሸጥ መለወጥ የማይቻል መሆኑን የሚያመለክተውን ህገ መንግስታዊ ድንጋጌ በመተላለፍ መሬቱን ያገኙ መሆኑን የሚያሳይ መሆኑን፤ቤቱን የሰሩበትን አግባብ በተመለከተም ቦታው ወደ ከተማ የተካለለው በ2000 ዓም መሆኑን በ30-04-2000 ዓም ከተፃፈው ደብዳቤና ከምስክሮቹ ቃል የተረጋገጠ መሆኑን፤ ማዘጋጃ ቤቱ የተቋቋመው በ2000 ዓም መሆኑን ከምስክሮቹ ቃል ለመረዳት የሚቻል ቢሆንም ቤቱን ከ2003 ዓም እስከ 2005 ዓም ሲሰሩ በመመሪያ ቁጥር 26/2008 አንቀፅ 10 መሰረት ከህንፃ ሹሙ ወይም በተወካይ በኩል ፈቃድ ሳያገኙ ከመሆኑ አንፃር ይዞታቸው በሰነድ አልባ ቢመዘገብም የከተማዋን ፕላን ጠብቆ ባለመሰራቱ የአሁን አመልካች ተጠሪዎች የሰሩትን ቤት ሕገወጥ ቤት ነው በማለት እንዲያፈርሱ ማስጠንቀቅያ መስጠቱ አግባብ ስለሆነ የተፈፀመ የሁከት ተግባር የለም በማለት ወስኗል፡፡

ጉዳዩን በይግባኝ የተመለከተው ደቡብ ወሎ መስተዳደር ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ለጉዳዩ አግባብነት ያለው የመመሪያ ቁጥር 26/2008 ሳይሆን መመሪያ ቁጥር 37/2000 መሆኑን በማመልከት በተያዘው ጉዳይ ሁለቱ መመሪያዎች በውጤት ደረጀ ተመሳሳይ በመሆናቸው የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ፀንቷል በማለት ወስኗል፡፡

የአሁን ተጠሪዎች የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈፀመበት ነው በማለት የሰበር አቤቱታ ለአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት አቅርበዋል፡፡ጉዳዩን የተመለከተው የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት በበኩሉ የአሁን ተጠሪዎች ቦታ ገዝተው ቤት ሰርተው የሚኖሩበትን ቤት የሰሩት የአሁን አመልካች መስሪያ ቤት ባልተቋቋመበት እንዲሁም የግንባታ ፈቃድና ካርታና ፕላን የሚሰጥ አካል ባልነበረበት ሆኖ እያለ መሪ ማዘጋጃ ቤቱ ሲቋቋም ወደ ኋላ ተመልሶ ተጠሪዎች የሰራችሁትን ቤት ሕገ-ወጥ በመሆኑ በ15 ቀን ውስጥ አፍርሳችሁ ልቀቁ ብሎ ማስታወቂያ መስጠቱም ሆነ እንዲያፈርሱ ማስገደዱ የሁከት ተግባር በመሆኑ የአሁን አመልካች ሁከቱን ያስወግድ በማለት የስር ፍርድ ቤቶች የሰጡትን ውሳኔ ሽሯል፡፡

አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ባቀረበው የሰበር አቤቱታም በስር በከለላ ወረዳ ፍርድ ቤት የግራ ቀኙ ምስክሮች ሲሰሙ እራሳቸው ተጠሪዎች በራሳቸው ጉዳይ ምስክር ሆነው ቀርበው ክስ ያቀረቡበት ቤት የሰሩበት ቦታው በ2000 ዓ.ም ወደ ልጓማ ከተማ ክልል የተካለለ መሆኑን አምነው

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

አስረድተው እያለ ከዚህ በተጨማሪም በቁጥር አ19/875/2000 በቀን 30/04/2000 ዓ.ም ከተፃፈው ደብዳቤ እና ቃለ ጉባኤ ይኸው የተረጋገጠ ሲሆን ተጠሪዎች በቦታው ላይ ቤቱን የሰሩት ደግሞ ከ2003 እስከ 2005 ዓ.ም ባሉት ጊዜያት መሆኑን እራሳቸው በሰጡት የምስክርነት ቃላቸው ያረጋገጡት በመሆኑ ወደ ከተማ ክልል በተካለለ ቦታ ላይ የሚገነባ ማናቸውም ግንባታዎች አግባብ ባለው የሕንፃ ሹም ወይም በተወካይ አካል ቅድሚያ ፈቃድ ማግኘት እንደሚገባ ሕግ ደንግጎ እያለ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት ተጠሪዎች ብቻ ባቀረቡት ሀሳብ በስር የወረዳ ፍርድ ቤት እራሳቸው በሰጡት ቃል የተረጋገጠው እና የተወሰነውን ውሳኔ ያለምንም ምክንያት ወደ ጎን በማድረግ መስሪያ ቤት ባልተቋቋመበት እንዲሁም የግንባታ ፈቃድና ካርታና ፕላን የሚሰጥ አካል ባልነበረበትና ይህንን ኃላፊነት የሚወጣ የመንግስት ተቋም ባልነበረበት ተጠሪዎች ቤት ሰርተው እየኖሩ ባሉበት ጊዜ በኋላ ላይ መሪ ማዘጋጃ ቤቱ ሲቋቋም ወደ ኋላ ተመልሶ ተጠሪዎች የሰራችሁት ቤት ሕገ-ወጥ በመሆኑ በ15 ቀን ውስጥ አፍርሳችሁ ልቀቁ ብሎ ማስታወቂያ ማውጣቱም ሆነ እንዲያፈርሱ መገደዳቸው መመሪያ ቁጥር 37/2000 ስር ያለውን ለማስፈፀም አግባብ ሆኖ አላገኘነውም ብሎ መወሰኑ አግባብ ያልሆነና መሰረታዊ የሕግ ጥሰት የተፈፀመበት ነው፡፡

የፍ/ስ/ስ/ሕግ እና የፍትህ ዓለማ ከሳሽ ክስ አቅርቦ ወይም በይግባኝ ክርክር ይግባኝ አቅርቦ ወይም ደግሞ በሰበር ችሎት አቤቱታ ሲያቀርብ ብቻ በማኛውም ደረጃ ባለ ፍርድ ቤት አቤቱታውን አቅርቦ እና ለተከሳሽ መጥሪያ እንዲደርሰው ተደርጎ ተከሳሽ ቢቀር እንኳ የስነ-ስርዓት ሕጉም ሆነ ፍትህ የሚረጋገጠው እና ትክክለኛ የህግ አሰራር ከሳሽ የሚጠይቀውን ጥያቄ እና አቤቱታ በማስረጃ በሰውም ሆነ በሰነድ እንዲሁም ከሌሎች ተቋማት መጣራት ያለበት ከሆነ እንዲጣራ አድርጎ ከሕግ ጋር አገናዝቦ እና መርምሮ ነው እንጂ ውሳኔ የሚሰጠው ተከሳሽ ባለመቅረቡ ብቻ ከሳሽ የሚጠይቀው በሙሉ አይወሰንለትም፡፡የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ. 82427 በቅጽ 14 በዚህ አግባብ አስገዳጅ የሕግ ትርጉም ሰጥቶበት እያለ የክልሉ ሰበር ይህን በማለፍ ውሳኔ መስጠቱ መሰረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈፀመበት ስለሆነ ሊታረም ስለሚገባ የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጠውን ውሳኔ ተሽሮ የስር ከፍተኛ እና የወረዳ ፍርድ ቤት የሰጡት ውሳኔ እንዲፀናልን በማለት አመልክቷል፡፡

ጉዳዩን በሰበር ያየው ፍርድ ቤት ተጠሪዎች ቦታ ገዝተው ቤት የሰሩት የአመልካች መስሪያ ቤት ባልተቋቋመበት ጊዜ ነው የሚል መነሻ በመያዝ የስር ፍርድ ቤቶች የሰጡትን ውሳኔ መሻሩ ትክክል መሆን አለመሆኑን ለማጣራት ጉዳዩ ለሰበር ችሎት ያስቀርባል ከተባለ በኋላ ተጠሪዎች በተናጠል በሰጡት መልስም ለክርክሩ ምክንያት የሆኑት ቤቶች የተሰሩት አመልካች መስሪያ ቤት ከመቋቋሙ በፊት ነው ወይ? ተብሎ ለተያዘው ጭብጥ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት ተጠሪዎች የገዙትና የሰራነው አመልካች መ/ቤት ከመቋቋሙ በፊት ስለሆነ ምንም እንኳን አመልካች ቤቱ የተሰራው እኔ ከረቋቋምኩ በኋላ ነው በማለት እራሱ አመልካቹ መ/ቤት ደብዳቤ ቢፅፍም አንድ መ/ቤት እራሱ ተከራካሪ በሆነበት አግባብ የሚሰጠው መረጃ ተቀባይነት እንደሌለው በፌደራል ሰበር ችሎት ውሳኔ የሰጠበት ስለሆነ፤ ምንም እንኳን የማስረጃ ምዘና በሰበር የሚታይበት አግባብ የለም እንጂ ቢኖር እንኳን አመልካች የሰጠው መረጃ ተቀባይነት ስሌለው ቤቶቹን የሰራነው አመልካች መስሪያ ቤት ከመቋቋሙና ስራ ከመጀመሩ በፊት በመሆኑ አመልካቹ እንደሚለው ቤቶቹ ከመሰራቱ በፊት ቢሆን ኖሮ በወቅቱ ቤቶቹን ስንሰራ ክልከላ ያደርግ የነበረ በመሆኑ፤ አመልካች ክልከላ እያደረኩ ቤት ሰርተዋል የሚል ክርክር ያላቀረበ መሆኑ ቤቶቹ የተሰሩት አመልካች ቦታውን እንዲያስተዳድረው ከመወሰኑ በፊት ስለመሆኑ ሌላ ማስረጃ ሳያስፈልግ በቂ በመሆኑ፤ይህ እንኳ ታልፎ ቤቶቹ የተሰሩት አመልካች ቦታውን እንዲያስተዳድረው ከተወሰነ እና እያስተዳደረው ባለበት ወቅት ነው ቢባል እንኳን አመልካች መ/ቤት የሚያስተዳድረውን ከተማ አስተዳደር ክልል ውስጥ ያለን

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

ቤትና ቦታ መዝግቦ መያዝ እንዳለበት ስለከተማ መሬት ይዞታ ምዝገባ የወጣው አዋጅ ቁጥር 818/2006 አንቀጽ (1)(2) የሚደነግግ በመሆኑ በዚሁ መሰረት መዝግቦ መያዝ ያለበት አመልካቹ ተጠሪዎች ሰሩበት የሚለው ቤትና ቦታ እንኳን የማን ይዞታ እንደሆነ የመዘገበው ነገር ስሌለለ ተጠሪዎች ግን ቤቱን በባሕላዊ ግዥ ያገኘነው ስለሆነ በከተሞች የተሟላ ሰነድ የሌላቸው ይዞታዎች የይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ለመስጠት በወጣው የአፈፃፀም ደንብ 8/2007 መሰረት በሰነድ አልባ በስማችን ለማስጠናት መብት ያለን ስለሆነ፣ ይህንን መዝግቦ ካርታ እንዳይሳራ መዝጋቢውና ዕውቅና ሰጭ አመልካች እራሱ በመሆኑ ሊያስተናግደን ባለመቻሉ እንጂ ቤቶችና ቦታዎቹ የተጠሪ ስለመሆኑ አስረድተናል ስለሆነም በስንት ድካምና ወጪ የሰራነውን ቤቶች አፍርሳን ቦታውን ለአመልካች እንድናስረክብ የተጠየቀው ዳኝነት የህግ መሰረት የለውም ተብሎ አቤቱታው ውድቅ እንዲደረግልንና የክልሉ መንግስት መመሪያ ያወጣ ስለሆነ የወጣው መመሪያ ደግሞ ተጠሪዎችን የሚጠቅም ስለሆነ በመመሪያው መሰረት እልባት እስከሚሰጥበት ድረስ ክርክሩ ባለበት ላልተወሰነ ጊዜ እንዲቆይልን በማለት ተከራክረዋል፡፡2ኛ ተጠሪ ያቀረበው መልስ ስለሌለ መልስ የመስጠት መብቱ ተልፏል፡፡

አመልካች የመልስ መልሳቸውን በማቅረብ ክርክራቸውን አጠናክረዋል፡፡

በአጠቃላይ የግራ ቀኙ ክርክር ከላይ የተመለከተው ሲሆን እኛም የሰበር ክርክሩን ያስቀርባል ከተባለበት ነጥብ፣ከተገቢው ሕግና ከስር ፍርድ ቤት ክርክር አንፃር እንደሚከተለው መርምረናል፡፡ተጠሪዎች አከራካሪዎቹን ቤቶች የሰሩባቸውን ይዞታዎች በይዞታው ላይ ከነበሩት ከሀያ እስከ አርባ ቆርቆር መጠን ካላቸው ቤቶች ጋር የገዙት መሪ ማዘጋጃ ቤቱ ከተቋቋመና አከራካሪዎቹ ይዞታዎች ከገጠር ወደ ከተማ በ2000 ዓም ከተካለለ በኋላ ከ2002 ዓም እስከ 2004 ዓም ባለው ጊዜ ውስጥ መሆኑ፣አሁን በይዞታው ላይ ያሉትን ቤቶችም የገነቡት ከ2002 ዓም እስከ 2005 ዓም ባለው ጊዜ ውስጥ መሆኑ በስር ፍርድ ቤት በተሰሙ የግራ ቀኙ ምስክሮች የተረጋገጠ ነጥብ ነው፡፡

በመሰረቱ በከተሞች ውስጥ የተገነቡ ህገ ወጥ ግንባታዎችን ከከተማው ፕላን አንፃር በማየት የማስተካከያ እርምጃዎችን ለመውሰድ እና ሌሎች ህገ ወጥ ግንባታዎች እንዳይካሄዱ ለመከላከል የሚያስችል ስርዓት ለመፍጠር የሚያስችል ስርዓት ለመዘርጋት እንዲያስችል በአማራ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት ከተሞች ውስጥ ህገ ወጥ ይዞታና ግንባን ለመከላከል እና ለመቆጣጠር የወጣው ለጉዳዩ አግባብነት ያለው መመሪያ ቁጥር 37/2000 የከተማ መስተዳደሩ ህገ ወጥ ይዞታዎችንና ግንባዎች በመለየት ስለሚወስደው እርምጃ በአንቀፅ 3 በዝርዝር የሚያመለክት ሲሆን በዚህ እና ተከታይ ድንጋጌዎች አግባብ በህገ ወጥ ይዞታዎችና ግንባታዎች ላይ እርምጃ የሚወስደው ግን በአንቀፅ 4 አግባብ ሕገ ወጥ ይዞታዎችና ግንባታዎች ህጋዊ የሚሆኑበት አግባብ ከሌለ መሆኑን ከድንጋጌዎቹ አጠቃላይ ይዘት ለመረዳት ይቻላል፡፡

አሁን በያዝነው ጉዳይ አመልካች ተጠሪዎች ያከናወኗቸውን ግንባታዎች እንዲያፈርሱ ማስጠንቀቂያ ከመስጠቱ ውጪ አመልካች መሪ ማዘጋጃ ቤት እንደ ማዘጋጃ ቤት ሲቋቋምና አከራካሪዎቹ ይዞታዎች ወደ ከተማው ሲጠቃለሉ ይዞታዎቹ በማን እጅ እንደነበሩ በማጣራት ባለይዞታዎቹን በህጉ አግባብ በማስተናገድ በመመሪያው አንቀፅ 3 በተመለከተው አግባብ ስለ ይዞታው ተገቢውን መረጃ በመያዝ ይዞታው ወደ መሪ ማዘጋጃ ቤቱ የተላለፈበትን አግባብ በዝርዝር ያስረዳበት ሁኔታ በሌለበት፣ይዞታው ከገጠር ወደ ከተማ ይዞታነት የተሸጋገረበትን አግባብ ሳያሳይ፣በዚህ አግባብም ተጠሪዎች በምን አግባብ ባለ ይዞታ እንደሆኑ፣ባለይዞታ ሆነው ያከናወኑት ግንባታ የሚሰጣቸውን መብትና ጥቅም ሳያረጋግጥ፣6ኛ ተጠሪ በሰነድ አልባ ኮሚቴ ተለይቶ መመዝገባቸው በአመልካች ጭምር መረጋገጡ እንደተጠበቀ ሆኖ ቀሪዎቹ ተጠሪዎች ከይዞታውና በይዞታው ላይ

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

ካከናወኑት ግንባታ የሚያገኙት መብት ምን እንደሆነ በአግባቡ ሳያጣራና ሳይመረምር ተጠሪዎች በይዞታው ላይ ያከናወኑትን ግንባታ አፍርሰው እንዲለቁ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ የሁከት ተግባር በመሆኑ ተከታዩን ወስነናል፡፡

ውሳኔ

1. የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ.0328603 በቀን 22/07/2013 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ፍርድ በፍ/ስ/ስ/ሕ/ቁ.348(1) መሰረት ከውጤት አንፃር ፀንቷል፡፡

2. ግራ ቀኙ በሰበር ክርክሩ ምክንያት ያወጡትን ወጪና ኪሳራ ይቻቻሉ፡፡

ጉዳዩ ውሳኔ ስላገኘ መዝገቡ ተዘግቷል፡፡ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ

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