



በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት

የሰ/መ/ቁጥር 218309
ግንቦት 30 ቀን 2014ዓ/ም

ዳኞች፡- እትመት አሰፋ

ፀሐይ መንክር

ኑረዲን ክድር

መላኩ ካሣዬ

እስቲበል አንዱዓለም

አመልካች፡- ቁስ ቀፀላጊዮርጊስ ደስታ

ተጠሪዎች፡- 1) አዲስ ከተማ ክ/ከተማ ወረዳ 03 አስተዳደር ፅ/ቤት

2) አዲስ ከተማ ክ/ከተማ ቤቶች አስተዳደር

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍርድ

የሰበር አቤቱታው የቀረበው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የከተማው ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 35011 ታሕሳስ 7ቀን 2014 ዓ/ም በሰጠው ትእዛዝ የሰር ፍርድ ቤቶች በሰጡት ውሣኔ ሊታረም የሚገባው መሰረታዊ የሕግ ስህተት የለም ሲል የአመልካችን የሰበር አቤቱታ መሰረዙ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ነው ተብሎ እንዲታረምላቸው አመልካች ስለጠየቁ ነው።

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በከተማው የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በተጀመረው የሁከት ክርክር የሰበር አመልካች ከሣሽ፣ የሰበር አንደኛ ተጠሪ ተከሣሽ፣ የሰበር ሁለተኛ ተጠሪ ጣልቃ ገብ በመሆን ተከራክረዋል። አመልካች ግንቦት 2ቀን 2013ዓ/ም በተፃፈ ክሣቸው በአዲስ ከተማ ክፍለ ከተማ ወረዳ 06 የቤት ቁጥር 648 የሚታወቀው ቤት የግል ቤታቸው መሆኑን፤ የቤት ቁጥር 649 ደግሞ የአስተዳደሩ ሆኖ አመልካች የግል ቤታቸው ስለጠበባቸው በኪራይ እንዲሰጣቸው ሕዳር 21ቀን 1985 ዓ/ም ጠይቀው በቃለ-ጉባኤ ተሰጥቷቸው እንዲሁም ቤቱ ወንዝ ዳር በመሆኑ በወንዙ የተወሰደውን የቤቱን ክፍል በራሳቸው ወጪ አድሰው ኪራይ እየከፈሉ በይዞታቸው አድርገው እስካሁን እየተጠቀሙበት መሆኑንና ውል እንዲይዝላቸው ኪራይም

እንዲቀበላቸው ሲጠይቁት ይጠብቁ ሲላቸው ከቆየ በኋላ ሚያዝያ 28ቀን 2013ዓ/ም የግል ቤታቸውን ጨምሮ ማሸጉን ዘርዝረው የፈጠረባቸው ሁከት እንዲቆም የቤቱንም ኪራይ እንዲቀበል እንዲወሰንላቸው ጠይቀዋል። አመልካች የቀበሌው አስተዳደር አከራካሪውን ቤት የሰጣቸው መሆኑን ያረጋግጣል የተባለ ቃለ-ጉባኤ፤ በመዝገብ ቁጥር 648/91 የተሰጠ ውሣኔና የአፈፃፀም ችሎቱ የሰጠውን ትዕዛዝ በማስረጃነት ስለማቅረባቸው የስር ፍርድ ቤቱ ውሣኔ ያስገነዝባል።

አንደኛ ተጠሪ የመልስ ክርክሩን እንዲያቀርብ ታዞ አላቀረበም። ሁለተኛ ተጠሪ ጣልቃ ገብ ሆኖ ለክርክሩ መንስዔ የሆነውን ቤት ማሸጉን ሳይክድ ነገር ግን አመልካች በክፍለ ከተማው ወረዳ 03 ውስጥ የግል ቤት ያላቸው ስለሆነና የግል ቤት እያላቸው የመንግስት ቤትን በኪራይ መያዝ ስለማይችሉ ቤቱ መታሸጉ በሕግ የተሰጣቸውን ሀላፊነት መወጣታቸውን እንጅ ሁከት ባለመሆኑ ክሱ ውድቅ እንዲሆን ተከራክሯል። አመልካች በበኩላቸው የግል ቤታቸውና ግማሹ በጎርፍ የተወሰደው የተጠሪው ቤት በአንድ ጣራ ስር መሆናቸውን በ1985 ዓ/ም ስራ ላይ የነበረው የቀበሌ አስተዳደር ቤቱን በኪራይ የሰጣቸው የግል ቤታቸው በመጥበቡ መሆኑን፤ ቀደም ሲል በፍርድ ቤት ሲከራከሩ ቆይተው ስለተወሰነላቸው መረከባቸውን በመጥቀስ ለዚህ ጉዳይ መመሪያው ተፈፀሟል። ሊኖረው አይገባም ሲሉ ተከራክረዋል።

የስር ፍርድ ቤቱም የቀረበውን ክስና የመልስ ክርክር ከሰነድ ማስረጃ ጋር አጣምሮ ከመረመረ በኋላ አመልካች የግል ቤት ያላቸው ስለመሆኑ አለመካዱን በመመሪያ ቁጥር 5/2011 አንቀጽ 10(8) መሰረት የግል ቤት ያለው ሰው የቀበሌ ቤት የያዘ ከሆነ የቀበሌ ቤቱን መመለስ እንደሚገባው የሚደነግግ በመሆኑ ተጠሪው የፈፀመው ድርጊት ሁከት አይደለም ሲል የአመልካችን ክስ የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 33(2) ድንጋጌን በመጥቀስ ውድቅ አድርጓል። በዚህ ውሣኔ ቅር የተሰኙት አመልካች የይግባኝና የሰበር አቤቱታቸውን በየደረጃው ለሚገኙት የከተማ አስተዳደሩ ፍርድ ቤቶች ያቀረቡ ቢሆንም ስለተሰረዘባቸው ይህን የሰበር አቤቱታ አቅርበዋል።

አመልካች ታሕሳስ 16ቀን 2014ዓ/ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታቸው ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት ከቀድሞው ወረዳ 6 ቀበሌ 13 አስተዳደር ፅ/ቤት መጀመሪያም በቃለ-ጉባኤ ተሰጥቷቸው በኋላም በፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 648/2011 በተደረገው ክርክር ውሣኔ አግኝቶ ውሳኔው እንዲፈፀም በተሰጠው ትዕዛዝ መሰረት ግንቦት 27 ቀን 1994ዓ/ም ስለመረከባቸው በሰነድ ማስረጃ በተረጋገጠበት፤ የቤት ቁጥር 649 የሆነውን የተከራዩት የግል ቤት እያላቸው ነገር ግን ችግራቸው ታይቶ ከ17 ዓመት በፊት መሆኑ በተረጋገጠበት የግል ቤት ሳይኖራቸው የተከራዩት በማስመሰልና በመገንዘብ ወደ ኋላ ተመልሶ የማይሰራውን መመሪያ ቁጥር 5/2011 በመጥቀስ ተጠሪው ሁከት አልፈጠረም ተብሎ መወሰኑ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ነው ተብሎ እንዲታረምላቸው ጠይቀዋል።

የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተመርምሮ የስር ፍርድ ቤቱ የሰጠው ውሣኔ የቤት ቁጥር 648ን በሚመለከት የቀረበውን ክርክር መሰረት ያደረገ መሆን ያለመሆኑን፤ እንዲሁም የቤት ቁጥር 649ን በሚመለከት የአዲስ

አበባ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 820/94 መጋቢት 9ቀን 1994 ዓ/ም የሰጠውን የአፈ.ፃፀም ትዕዛዝ ያገናዘበ መሆን አለመሆኑ እንዲመረመር ጭብጥ ተይዞ ጉዳዩ ለዚህ ችሎት ቀርቧል።

ተጠሪው በበኩሉ የስር ፍርድ ቤቶች ውሣኔ አመልካች የቤት ቁጥር 648 ተብሎ የሚታወቅ የግል ቤት ያላቸው ስለመሆኑ ባለመካዱ መመሪያ ቁጥር 5/2011 ድንጋጌን መሰረት በማድረግ የተሰጠ ውሣኔ መሆኑን፤ በወረዳ አስተዳደር ለዚያውም መመሪያን በመጣስ የግል ቤት ላለው ሰው የመንግስት ቤት መስጠትም ሆነ መያዝ ሕገ

ወጥ መሆኑን ገልጾ የስር ፍርድ ቤቱ ውሣኔ እንዲፀና ተከራክሯል።

ከፍ ሲል በአጭሩ የተመለከትነው የጉዳዩን አመጣጥና የግራ ቀኙን የሰበር ክርክር ሲሆን የስር ፍርድ ቤቱ ተጠሪው ቤቱን ማሸጉ ሁከት አይደለም ሲል በመወሰኑና በየደረጃው የሚገኙት ፍርድ ቤቶችም ይህን ውሣኔ በማፅናታቸው የተፈፀመ መሰረታዊ የሕግ ስህተት መኖር ያለመኖሩን በጭብጥነት ተይዞ ጉዳዩ ተመርምሯል።

እንደተመረመረው የአሁን አመልካች ባቀረቡት ክስ ይዘት በወቅቱ የቀበሌን ቤት ያስተዳደር በነበረው የመንግስት አካል የቤት ቁጥር 648 የግል ቤታቸው መሆኑን እያወቀ ነገር ግን ቤታቸው በመጥበቡ ችግራቸውን ለማቃለል ሲባል የመንግስት ቤት የሆነውን 649 በኪራይ እየከፈሉ እንዲኖሩበት የተሰጣቸው መሆኑን በኋለም በዚሁ ቤት ላይ በፍርድ ቤት በተደረገ ክርክር ቤቱ ለአመልካች እንደሚገባ ተወስኖላቸው በአፈ.ፃፀም ከተረከቡ በኋላ በራሳቸው ወጪ አድሰው ኪራይ እየከፈሉ እስካሁን ድረስ ሲጠቀሙ የቆዩ ቢሆንም ሚያዝያ 28ቀን 2013ዓ/ም አንደኛ ተጠሪው የግል ቤታቸውን ጨምሮ ቤቱን በማሸጉ ሁከት ነው ተብሎ ሁከቱ እንዲወገድ የቤቱን የኪራይ ዋጋም እንዲቀበላቸው እንዲወሰንላቸው ጠይቀዋል። የአሁን ሁለተኛ ተጠሪ በጣልቃ ገብነት ቀርቦ የከተማ አስተዳደሩን የመንግስት ቤቶች ለማስተዳደር የወጣው መመሪያ ቁጥር 5/2011 በሚደነግገው መሰረት አመልካች የግል መኖሪያ ቤት እያላቸው የመንግስትን ቤት በኪራይ መያዝ ስለማይችሉ ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት ማሸጉ ሁከት አይደለም ሲል መከራከሩን የስር ፍርድ ቤት ውሣኔ ያስገነዝባል።

እንደሚታወቀው ከሣሽ የሆነ ወገን ተገቢነት ያለው የሁከት ይወገድልኝ የክስ አቤቱታ አቅርቧል ለማለት የሚቻለው ለክርክሩ መንስዔ የሆነው ንብረት በእጅ አድርጎ የሚገኝ እና ንብረቱ ላይ በእውነት ለማዘዝ እንዲችል የንብረቱ አያያዝ ያልተጭበረበረና በማኛቸውም መንገድ ሕገወጥ በሆነ ሁኔታ ያልያዘው መሆኑ ሲረጋገጥ እንደሆነ፤ በዚህ መሰረት ክስ የቀረበበት ተከሣሽ ድርጊቱን እንዲፈፅም የተፈቀደለት መብት ወይም ስልጣን ያለው ስለመሆኑ በማይታበይ ሁኔታ ማስረዳት የሚጠበቅበት መሆኑን የፍ/ብ/ሕግ ቁጥር1140ና 1149 ድንጋጌዎች ያስገነዝባሉ።

በቀረበልን ጉዳይ ክሱ የቀረበለት የስር ፍርድ ቤት የግራ ቀኙን የሰነድ ማስረጃ ከመረመረ በኋላ አመልካች ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት በኪራይ የያዙት የአዲስ አበባ ከተማ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ

ያወጣውን መመሪያ ቁጥር 5/2011 አንቀጽ 10(8) ድንጋጌን በመጣስ የግል ቤት እያላቸው ነው ካለ በኋላ የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 33(2) ጠቅሶ ውደቅ አድርጓል። የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 33 በከሣሽነት ወይም በተከሣሽነት የሙግት ተካፋይ ስለመሆን በሚደነግግው የስነ ስርዓት ሕጉ ሁለተኛ መዕረፍ ስር የሚገኝ ሊሆን ማንም ሰው ክስ ሊያቀርብ የሚችለው ወይም የሚገባው ለክሱ መነሻ በሆነው ነገር ወይም ሀብት ላይ ጥቅም ወይም መብት ያለው መሆኑ መረጋገጥን ከከሣሽነት መመዘኛዎች መካከል አንዱ እንደሆነ ተደንግጓል። የዚህ ድንጋጌ ዓላማም በአከራካሪው ንብረቱ ወይም መብት ላይ ክስ ለማቅረብ የሚያስችል ጥቅም የሌለው ሰው ክስ እያቀረበ የተከራካሪ ወገኖችን እና የፍርድ ቤቱን ጊዜ እንዲያባክን፣ ተገቢነት ለሌለው የገንዘብ ወጪ ምክንያት

እንዲሆን ታስቦ መሆኑ የሚያከራክር አይደለም።

በሌላ በኩል የስር ፍርድ ቤቱ ለሰጠው ውሣኔ መሰረት ያደረገው የከተማ አስተዳደሩን መመሪ ቁጥር 5/2011 አንቀጽ 10(8) ድንጋጌን ነው። ይህ አንቀጽ ንብረትነታቸው የቀበሌ ወይም የመንግስት የሆኑ መኖሪያ ቤቶች ለተከራይ ነዋሪዎች የሚሰጡበትን መመዘኛዎች የሚደነግግ ነው። ከእነዚህ መመዘኛዎች መካከል የግል ቤት ወይም ሌላ በማናቸውም ምክንያት የተገኘ መኖሪያ ቤት አለመኖር አንዱ ሊሆን እንደሚገባና የግል ወይም በማናቸውም መንገድ የተገኘ መኖሪያ ቤት ያለው ሰው የቀበሌ ቤት የያዘ ከሆነ የቀበሌውን ቤት ሊመልስ እንደሚገባ የአንቀጽ 30-ስ አንቀጽ 8 ይደነግጋል። የመመሪያው ድንጋጌዎች ተፈፃሚ የሚሆኑት ከነሐሴ 10ቀን 2011 ዓ/ም ጀምሮ እንደሆነ አንቀጽ 60 ይደነግጋል። በዚህ አንቀጽ ላይ የተደነገገው የተፈፃሚነት ጊዜና የመመሪያውን አስፈላጊነት ለማስገንዘብ በመግቢያው ላይ የተዘረዘሩት ምክንያቶች ጣምራ ንባብ መመሪያው ተግባራዊ እንዲሆን ከተገለፀው ቀን ጀምሮ ስራ ላይ እንዲውል ታስቦ የወጣ መሆኑን ያስገነዝባሉ። ይህም ማለት ይህ መመሪያ ተግባራዊ ከሆነበት ጊዜ ጀምሮ ንብረትነቱ የመንግስት የሆነን መኖሪያ ቤት ለግሰቦች በከራይ መስጠትም ሆነ መያዝ የሚቻለው ተከራዩ የግል ወይም በማናቸውም መንገድ የተገኘ ሌላ መኖሪያ ቤት የሌለው መሆኑን በማረጋገጥ ሊሆን እንደሚገባ የሚደነግግ ነው።

በያዝነው ጉዳይ በስር ፍርድ ቤት በነበረው ክርክር አመልካች የግል ቤት ያላቸው መሆኑ እየታወቀ ቤቱን ሲያስተዳድር በነበረው የመንግስት አካል በ1985 ዓ/ም በሕጋዊ መንገድ የተሰጣቸው ስለመሆኑ፤ ከዚህ በኋላም በፍርድ ቤት ውሣኔ ቤቱን መረከባቸውን፤ ከ1985 ዓ/ም ጀምሮ ኪራይ እየከፈሉ በይዞታቸው አድርገው ሲጠቀሙበት መቆየታቸው በመዘርዘር የሚያቀርቡትን ክርክር ተጠሪው በግልጽና በዝርዝር ክዶ የተከራከረ መሆኑን መዝገቡ አያመለክትም። ተከሣሽ የተከሰሰበትን ነገር መካድ የሚችለው በከሣሹ የቀረቡትን ነገሮች ሁሉ በዝርዝርና በግልጽ ክዶ በመቃወም ሊሆን እንደሚገባና የቀረበውን ነገር በዝርዝርና በግልጽ ያለመካድ ያልተካደውን ነገር በከፊልም ሆነ በሙሉ አምኖ እንደመቀበል የሚያስቆጥር ስለመሆኑ የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 83 ይደነግጋል። በዚህ ድንጋጌ መሰረት አመልካች አከራካሪውን ቤት ያገኙት የግል ቤት ያላቸው ስለመሆኑ በአስተዳደር አካሉ ታውቆና ችግራቸው ታምኖበት ተሰጥቷቸው በኋላም በፍርድ

ቤት ውሣኔ አፈፃፀም ቤቱን ተረክበው ኪራይ እየከፈሉ ሲገለገሉበት መቆየታቸው ካልተካደ አመልካቹ የፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1140 በሚደነግገው መሰረት ተከራይ ባለይዞታ መሆናቸውን መገንዘብ ይቻላል።

በመሆኑም በወቅቱ አከራካሪውን ቤት ሲያስተዳድር በነበረው የመንግስት አካል የቤቱን ኪራይ እየከፈሉ አመልካች እንዲኖሩበት በሰጣቸው ጊዜ የግል መኖሪያ ቤት እንዳላቸው እውቅና አልነበረም የሚል ክርክር ባልቀረበበትና ባልተረጋገጠበት፤ እንዲሁም ቤቱ ለአመልካች በተሰጠበት ወቅት በማናቸውም መንገድ የተገኘ ሌላ መኖሪያ ቤት እያለው የመንግስት ቤት በኪራይ መስጠትም ሆነ መያዝ ክልከላ የነበረ ስለመሆኑ በተጠራው ክርክር ባልቀረበበት ከነሐሴ 10ቀን 2011/ዓ/ም ጀምሮ ተፈፃሚ እንዲሆን ታስቦ የወጣውን መመሪያ ቁጥር 5/2011 ድንጋጌን መሰረት በማድረግ የተጠራው ድርጊት ሁከት አይደለም ተብሎ መወሰኑ ከላይ በተጠቀሱት ድንጋጆች መሰረት ሊታረም የሚገባው መሰረታዊ የሕግ ስህተት ሆኖ ስላገኘው ተከታዩን ወስነናል።

ውሣኔ

- 1) የአዲስ አበባ ከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 35011 ታሕሳስ 7ቀን 2014/ዓ/ም እና በመዝገብ ቁጥር 34909 ህዳር 22ቀን 2014/ዓ/ም በዋለው ችሎት የሰጣቸው ትዕዛዞች እንዲሁም የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤቱ በመዝገብ ቁጥር 040732 ሕዳር 6ቀን 2014/ዓ/ም የሰጠው ውሣኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 348(1) መሰረት ተሸሯል።
- 2) አመልካች ከግል ቤታቸው ጋር የተያያዘውን ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን የቀበሌ ቤት አመልካች ኪራይ እየከፈሉ እንዲኖሩበት መጀመሪያ በአስተዳደሩ ተወስኖ ተሰጥቷቸው በኋለም በፍርድ ቤት ውሣኔ አፈፃፀም የተረከቡትን የመኖሪያ ቤት ከነሐሴ 10ቀን 2011/ዓ/ም ጀምሮ ተፈፃሚ እንዲሆን ታስቦ የወጣውን መመሪያ ቁጥር 5/2011 ድንጋጌን መሰረት በማድረግ ተጠራው ማሸጉ የሁከት ድርጊት በመሆኑ እንዲወገድ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 348(1) መሰረት ተወስኗል።
- 3) ይህ ክርክር ያስከተለውን ወጪና ኪሣራ ግራ ቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ።

መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

አ/መ

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት