የኢትዮጲያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት

የሰ.መ.ቁ. 219306

ሐምሌ 27 ቀን 2014 ዓ.ም

ዳኞች፡- እትመት አሠፋ

ፀሐይ መንክር

ኑረዲን ከድር

መላኩ ካሣዬ

እስቲበል አንዱዓለም

አመልካች፡- 1ኛ አቶ ጡረሞ አሰፋ ፡- አልቀረቡም

2ኛ አቶ ዩሴፍ መብራቱ ፡- ወኪል ለማ ደምሴ ቀረቡ

ተጠሪ፡- የመቂ ከተማ መሬት አስተዳዳር እና አጠቃቀም ጽ/ቤት

መዝገቡን መርምረን ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍርድ

የሰበር አቤቱታው ሊቀርብ የቻለው አመልካቾች የኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰበር መ/ቁጥር 377781 በሆነው መዝገብ ላይ የቀረበው ክስ የክስ ምክንያት የለውም ብሎ አቤቱታውን ውድቅ ያደረገበት ውሣኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት በመሆኑ በሰበር ታይቶ እንዲታረም አቤቱታ በማቅረባቸው መነሻነት ነው፡፡

ጉዳዩ በመጀመሪያ ደረጃ ሳየው የዱግዳ ወረዳ ፍ/ቤት የአሁን አመልካቾች ከሣሾች የአሁን ተጠሪ ደግሞ ተከሳሽ በመሆን ቀርበው በይዞታ ጉዳይ ተከራክረው የነበረ ሲሆን፣ አመልካቾች አቅርበውት የነበረው ክስ በአጭሩ የሚያሳየው፡- በመቂ ከተማ ኦዳ ቀበሌ ውስጥ በአመልካቾች ስም ካርታ ያለው፣ 1000 ካ.ሜ. ላይ 20 ቅጠል ቆርቆሮ ቤት የተሰራበትን በግዢና ሽያጭ ውል ማግኘታቸውን፣ የሽያጭ ውሉም መመዝገቡን፣ የግዢና ሽያጭ ውሉ ተመዝግቦም የይዞታ ማረጋገጫ የተሰጠውን ከሌሎች 47 ሰዎች ጋር እየተጣራ ነው በሚል ተጨማሪ ግንባታ እንዳያከናውኑ የታገዱ መሆኑን፣ ይዞታው ወይ የኢንቨስትመንት አለመሆኑን ወይም በስጦታ የተገኘ ሳይሆን፣ ቤት ያለበትን መግዛታቸውን እና ማሻሻያ እንዳያደርጉ አስተዳዳሩ ራሱ ከልክሎ የነበረ መሆኑን፣ በ6 ወር ጊዜ ውስጥ ግንባታ አልገነባችሁም በሚል ከህግ ውጭ

ይዞታችንን መውረስ ስለማይችል መውሰድ ከፈለገም ተገቢውን ካሣ ከፍሎ መውሰድ እየቻለ ሳላለማችሁም በሚል ይዞታችንን ከቤቱ ጭምር መውሰዱ ተገቢ አይደለም ተብሎ ይወሰንልን ወጪና ኪሣራም ይክፈለን ሲሉ ክስ አቅርበዋል፡፡

ተጠሪ ባቀረበው መልስ ካርታ እና የግንባታ ፈቃድ መስጠቱን፣ ነገር ግን በ6 ወር ውስጥ መገንባትና ማጠናቀቅ ሲገባቸው ባለመገንባታቸው በመካከላችን ያለው ውል ተቋርጧል፡፡ ውሉ ስለተቋረጠ እና በመ/ቤቱ ደንብና መመሪያ መሠረት የተቋረጠ ስለሆነ ያቀረቡት ክስ ውድቅ ይደረግልን በሚል አቅርቧል፡፡

ፍ/ቤቱም ግራ ቀኙን በቃል ካከራከረ እና ጭብጥ መስርቶ የከሣሾች ምስክሮች መስማቱን፣ በግራ ቀኙ የቀረበ የሰነድ ማስረጃ ከመረመረ በኋላ በቦታው ሄዶ ከሽማግሌዎች ጋር መመልከቱን በመግለጽ በሚያከራክረው ይዞታ ላይ ግንባታ ተገንብቶ እንደማያውቅ፣ ቦታው ለንግድ ሥራ ግንባታ ማከናወኛ የሚሰጥ ቦታ መሆኑን ማረጋገጡን፣ በባዶ መሬት ላይ ተጠሪ ስም ዝውውር መፈፀሙን ማረጋገጡን፣ በህገመንግሥቱ አንቀጽ 40(3) እና በአዋጅ ቁጥር 721/2004 መሠረት የከተማ መሬት መያዝ የሚቻለው ሥልጣን ባለው አካል ሲሰጥ እንጂ በግዢ እና ሽያጭ ባዶ መሬት መያዝ ክልክል በመሆኑ በአመልካቾች እና በተጠሪ መካከል ያለው የግንባታ ፈቃድ ውል በ6 ወር ውስጥ ማልማት ያለባቸው መሆኑን የሚደነግግ እና በዚህም የተስማሙ በመሆኑ አመልካቾች የፈፀሙት ግንባታ የሌለ ስለሆነ ተጠሪ ውሉን ማቋረጡ ተገቢ ነው ሲል ወስኗል፡፡

አመልካቾች ይግባኝ ብለው ለምሥራቅ ሸዋ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት ቢያቀርቡም ይግባኙን የሰረዘው ሲሆን፣ በመቀጠልም ለኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ምሥራቅ ምድብ ችሎት የይግባኝ አቤቱታ ያቀረቡ በመሆኑ የቀረበው ይግባኝ ተቀባይነት አግኝቶ ተጠሪ ለአመልካቾች የግንባታ ፈቃድ ሰጥቻለሁ ቢልም ያቀረበው ማስረጃ አለመኖሩን፣ አመልካቾች በስታንደርድ መሠረት ለመሥራት ሲሉ ተጠሪ መከልከሉን ምስክሮች ያስረዱ መሆኑን፣ ተጠሪ ያለመከልከሉን አለማስረዳቱን፣ አመልካቾች በህጋዊ መንገድ ቤት ያለበትን ይዞታ መግዛታቸውን አረጋግጦና ማስረጃም ሰጥቶ እያለ ባዶ መሬት ገዝታችሁ ነው ሲል ክሱን ውድቅ ማድረጉ ተገቢ አይደለም በማለት የስር ፍ/ቤት ውሣኔዎችን በመሻር ተጠሪ የፈፀመው የመሬት መውረስ ተግባር ተገቢ አይደለም በማለት ወስኗል፡፡

ተጠሪ በይግባኝ ሰሚው ጠቅላይ ፍ/ቤት ውሣኔ ላይ መሠረታዊ የህግ ስህተት ተፈጽሟል በማለት ለክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰበር አቤቱታውን ያቀረበ ሲሆን ሰበር ሰሚ ችሎቱም ግራ ቀኙን አስቀርቦ እና ጉዳዩን መርምሮ የስር ይግባኝ ሰሚ ችሎት ውሣኔን

በመሻር የቀረበው ክስ አመልካቾች የግል ንብረታችንን ለመውረስ በሂደት ላይ ስለሆነ ይህ ስህተት ነው ተብሎ ንብረታችን መሆኑ እንዲወሰንልን በሚል ያቀረቡት ክስ መሆኑን፣ ይህ ከሆነ ደግሞ የባለይዞታነት መብታቸውን የሚነካ ድርጊት ሳይደርስባቸው ለወደፊት ሊደርስብን ይችላል በሚል የቀረበ ክስ እንደሆነ፣ በሌላ አባባል አሁን መብታቸውን የተጋፋ ነገር እንደሌለ ከክሱ መረዳቱን፣ አንድ ክስ የክስ ምክንያት አለው ወይም የለውም ብሎ ለመለየት የቀረበው ክስ እውነት ነው ተብሎ ተወስዶ ከሳሽ ይህንን ዳኝነት ለመጠየቅ መብት የሚሰጠው ሕግ አለ ወይስ የለም የሚለውን በመለየት መሆኑን፣ የስር ከሣሾች/አመልካቾች/ በተጨባጭ ይዞታቸውን እንዲለቁ የደረሳቸው ትዕዛዝ እንደሌለ በክሳቸውም ውስጥ መግለፃቸውን፣ ይህ በሆነበት ለአሁን የመጠቀም መብታቸውን የተጋፋ ባለመኖሩ ክሱ የክስ ምክንያት የለውም በሚል የስር ፍ/ቤቶች መወሰን እየተገባቸው ይህን አልፈው መወሰናቸው ተገቢ አይደለም በሚል ወስኗል፡፡ የአሁን የሰበር አቤቱታ የቀረበው ይህን የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጠውን ውሣኔ በመቃወም ነው፡፡

አመልካቾች ጥር 6 ቀን 2014 ዓ.ም. በተፃፈ ያቀረቡት የሰበር አቤቱታ በአጭሩ፡- ከተጠሪ ጋር ምንም ዓይነት ውል የሌላቸው መሆኑን፣ በላባቸው ያፈሩት ንብረት ተጠሪ ያለአግባብ እንደወረሰባቸው በመግለጽ ከመሬት ባንክ ወጥቶ እንዲመለስላቸው በስር ፍ/ቤት በክሳቸው መጠየቃቸውን፣ ተጠሪ ንብረቱን በ6 ወር ኣላለሙም በሚል መውረሱን አምኖ እየተከራከረ ባለበት ከአመልካቾች አልተወረሰባቸውም በማለት የክልሉ ሰበር ሰሚ ትሎት ውሣኔ መስጠቱ መሠረታዊ የህግ ስህተት በመሆኑ ሊታረም የሚገባው መሆኑን እና ሌሎችንም ነጥቦች በማንሳት የሰበር አቤቱታቸውን አቅርበዋል፡፡

አቤቱታው በአጣሪ ችሎቱ ተመርመሮ የቀረበው ክስ የክስ ምክንያት የለውም ሲል የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት የፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ/ 231 መሠረት በማድረግ ውድቅ የማድረጉን አግባብነት ህጉን የተከተለ ስለመሆን አለመሆኑ ሊመረመር የሚገባው ነው በሚል መዝገቡ እንዲቀርብ ትዕዛዝ በመስጠቱ ሊቀርብ ችሏል፡፡

ተጠሪም መጥሪያ ተልኮለት በ25/08/2014 ዓ.ም. በሰጠው መልስ፡- የሚያከራክረው መሬት ወደ አመልካቾች ሲዞር በ2002 ዓ.ም. በ6 ወር ጊዜ ውስጥ ቦታው ላይ ማልማት እንዳለባቸው በተሰጣቸው የመሬት ማረጋገጫ ደብተር ካርታ ላይ አመልካቾች ፈርመው እያለ ከተጠሪ ጋር ውል የለንም ሊሉ የማይችሉ መሆኑን፣ የዱግዳ ወረዳ ፍ/ቤት ቦታው ድረስ ሄዶ ባዶ መሬት ወይስ 20 ቅጠል ቆርቆሮ ቤት መሸጡን ያጣራ እና ምንም ዓይነት ግንባታ ያልሰፈረበት መሆኑን አጣርቶ በቃለ ጉባዔ ላይ በመፈረም ለፍ/ቤት መልስ የተሰጠ በመሆኑ የተወሰነልን እና በይግባኝም የፀና በመሆኑ በክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት የተሰጠው ውሣኔ ላይ ስህተት

የሌለው በመሆኑ ሊፀናልን ይገባል በማለት የመከላከያ መልሱን አቅርቧል፡፡ አመልካቾችም የመልስ መልሳቸውን አቅርበው ከመዝገቡ ተያይዞ የግራ ቀኙ የጽሁፍ ልውውጥ በዚህ ተጠናቋል፡፡

የጉዳዩ አመጣጥ ከላይ በአጭሩ የተመለከተውን ሲመስል እኛም የቀረበውን አቤቱታ በስር ፍ/ቤቶች ከተደረጉ አጠቃላይ ክርክሮች እና ከተሰጡ ውሣኔዎች እንዲሁም ከማስቀረቢያ ነጥቡ አኳያ ከተያዘው ጭብጥ አንፃር አግባብነት ካላቸው የህግ ድንጋጌዎች ጋር እንደሚከተለው በማገናዘብ መርምረናል፡፡

እንደመረመርነውም የአመልካቾች ክስ ከላይ እንደተመለከትነው የሚያከራክረውን ይዞታ ቤት በላዩ ላይ እያለው ገዝተን ስመንብረቱም ተሰጥቶን ለማሻሻል ስንፈልግ እየተጣራ ነው በሚል ተጠሪ ያገደን ሆኖ እያለ በ6 ወር አላለማችሁም በማለት መውረሱ ህገወጥ ነው ይባልልን የሚል መሆኑን ያሳያል፡፡ ተጠሪ በበኩሉ ካርታ መስጠቱን በማመን በ6 ወር ያላለሙ በመሆኑ በመሃከላችን ያለው ውል ተሰርዟል በሚል ተከራክሯል፡፡

ከማስቀረቢያ ነጥቡ አኳያ የቀረበው ክስ የክስ ምክንያት የሌለው ስለመሆን አለመሆኑ በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት በጭብጥነት ተይዞ ሊመረመር የሚገባው ነው፡፡

አንድ ክስ የክስ ምክንያት የለውም ሊባል የሚገባው ከፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ/ 231/1/ሀ/ ድንጋጌ መገንዘብ የሚቻለው የቀረበው ጉዳይ የማያስከስስ የሆነ እንደሆነ ክሱ የክስ ምክንያት የለውም ብሎ ብይን ሊሰጥበት የሚችል መሆኑን ያስገነዝበናል፡፡

ወደያዝነው ጉዳይ ስንመለስ አመልካቾች ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ ላየው ፍ/ቤት አቅርበው የነበረው ክስ የሚያሳየው በግዥ ያገኙት ይዞታ ላይ ቤት የተሰራበት መሆኑን እና ለማሻሻል ቢፈልጉም ከሌሎች ሰዎች ጋር እየተጣራ ነው ተብለው እንዳያለሙ ተደርገው በኋላ በ6 ወር ውስጥ አልገነባችሁም ተብለው ይዞታው በተጠሪ የተወረሰባቸው መሆኑን ገልፀው ነው፡፡ አንድ ይዞታዬ ያለአግባብ ተነጥቆብኛል የሚል ሰው ይዞታው እንዲመለስለት ክስ ሲያቀርብ የቀረበው ጉዳይ የክስ ምክንያት የለውም ሊያሰኝ የሚችልበት የህግ አግባብ የሌለ ከመሆኑም በላይ የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ለውሣኔው መሠረት ያደረገውን ስንመለከት የአመልካቾች ይዞታ በተጨባጭ የተወሰደባቸው ስለመሆኑ የተሰጠ ትዕዛዝ የለም በሚል ነው፡፡ ሆኖም ግን ተጠሪ በስር ፍ/ቤት አቅርቦት የነበረው መልስ የሚያሳየው ግን በ6 ወር ውስጥ አመልካቾች በይዞታው ላይ ያላለሙ በመሆኑ ውሉ ተሰርዟል በሚል የተከራከረ በመሆኑ የአመልካቾች ጥያቄ መነሻው የተጠሪ ድርጊት መሆኑን ግልጽ ያደርገዋል፡፡ በመሆኑም

አመልካቾች ይዞታችንን ተጠሪ ወርሶብናል በሚል ክስ አቅርበው ባለበት ይህ በክህደት ክርክር ሳይደረግበት በአመልካቾች ይዞታ ላይ ምንም እንዳልተፈፀመ በመቁጠር የቀረበው ክስ የክስ ምክንያት የለውም በሚል ውድቅ መደረጉ መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ በመገኘቱ ሊታረም የሚገባው ነው ብለን ተከታዩን ወስነናል፡፡

<u>ውሣኔ</u>

1) *የኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰበር መዝገብ ቁጥር 377781 በ07/03/2014 ዓ.ም. በዋለው ችሎት የሰጠው ውሣኔ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ/ 348/1/ መሠረት ተሽሯል፡፡*
2) *የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በውሣኔ የዘጋውን መዝገብ እንደገና በማንቀሳቀስ የቀረበው ክስ የክስ ምክንያት ያለው በመሆኑ የስር ፍ/ቤቶች በሌላ ምክንያት የወሰኑበትን አግባብ በመመርመር ተገቢ ነው ያለው ውሣኔ እንዲሰጥ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 341/1/ መሠረት ጉዳዩን መልሰን ልከንለታል፡፡*
3) *በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት በግራ ቀኙ የወጣ ወጪ ካለ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል፡፡*
4) *የውሣኔው ትክክል ግልባጭ ለስር ፍ/ቤቶች ይድረስ፡፡*

መዝገቡ ተዘግቷል፤ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ ብለናል፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ