የሰ/መ/ቁ 231571

ጥር 29 ቀን 2015 ዓ/ም

ዳኞች፡- ተፈሪ ገብሩ (ዶ/ር)

እንዳሻው አዳነ

ተሾመ ሽፈራው

መላኩ ካሳዬ

ነጻነት ተገኝ

አመልካች፡- አቶ አብዱልሰላም ይደግ - ቀረቡ

ተጠሪ፡- ወ/ሮ ሶፊያ አህመድ - አልቀረቡም ከተባለ ቡኃላ ጠበቃ አየለ ቦጋለ - ቀርበዋል

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል

ፍ ር ድ

በዚህ መዝገብ የተያዘው ጉዳይ ውሳኔ ከመሰጠቱ በፊት ንብረትና ሀብት ተቀብሎ የሚጠብቅ ሰው የሚሾምበትን አግባብ የሚመለከት ነዉ፡፡

በግራቀኙ መካከል የነበረው ጋብቻ በፍቺ ቀሪ መሆኑን ተከትሎ የንብረት ክርክራቸው በፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት በመታየት ላይ እያለ የአሁን ተጠሪ ታህሳስ 20 ቀን 2014 ዓ/ም ባቀረቡት አቤቱታ ክርክር እየተካሄደባቸው ከሚገኙ ንብረቶች መካከል በባህር ዳር ከተማ ፋሲሎ ክ/ከተማ ቀበሌ 03 ውስጥ የሚገኝ ህንጻ (ድርጅት) የግራቀኞችን ንብረት ሲሆን የአሁን አመልካች ይህን የጋራ የሆነውን ንብረት ብቻውን አላግባብ እያስተዳደረ በመሆኑና የሚገባኝን እየሰጠኝ ስላልሆነና በህንፃው የሚገኘው ንብረት ያላግባብ ሊወጣና ሊባክን ስለሚችል ኮሜርሽያል ኖሚኒስ ኃ/የተ/የግ/ማህበር በገለልተኛነት ንብረት የማስተዳደር ልምድ ያለው በመሆኑ ንብረቱን እንዲያስተዳድር ይታዘዝልኝ በማለት ጠይቀዋል፡፡

የአሁን አመልካች በዚህ አቤቱታ ላይ በሰጡት አስተያየት ህንጻው አብዱል ሰላም ይደግ የሕንጻ አከራይ በሚል የወጣ የቫት ተመዝጋቢ ሲሆን ሂሳቡም እንደማንኛውም የንግድ ድርጅት በሂሳብ መዝገብ መሰረት በመሆኑ ይህም ሪፖርት በሀገር ውስጥ ገቢና

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

ንግድ ቢሮ እየቀረበ በኦዲት እየተረጋገጠ የሚሰራ በመሆኑ የአሁን ተጠሪ እንደሚሉት የህንጻው ገቢ የሚባክንበት አግባብ የለም በማለት ተከራክረዋል፡፡

አቤቱታውንና የተሰጠውን አስተያየት የመረመረው የስር ፍ/ቤት የካቲት 11/2014 ዓ.ም ባሳለፈው ትዕዛዝ ክርክሩ እልባት እስከሚያገኝ ድረስ ህንፃውን ኮሜርሽያል ኖሚኒስ ኃ/የተ/የግ/ማህበር እንዲያስተዳድረው በማለት በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህ/ቁ 166 መሰረት ትእዛዝ ሰጥቷል፡፡

በዚህ ትዕዛዝ ላይ ይግባኙ የቀረበለት የፌ/ከፍተኛ ፍርድ ቤት በበኩሉ ክርክሩን ከሰማ በኃላ በሰጠው ውሳኔ ይግባኝ ባይ ድርጅቱ እየከሰረ ነው ዕዳ መክፈል አልቻለም ከማለት ውጪ ድርጅቱን እንዲያስተዳድር ተብሎ የተጠቀሰው ኮሜርሽያል ኖሚኒስ ኃ/የተ/የግ/ማህበር የማያስተዳድርበትን ምክንያት በፅሁፍም ሆነ በቃል ክርክሩ ወቅት ያልተከራከረና በድፍኑ ድርጅቱ ዕዳ አለበት በማለት ብቻ የተከራከረ በመሆኑ፤ የግራቀኙ የጋራ ንብረት የሆነው ይኸው ድርጅት እንዳይከስርና ትርፋማ እንዲሆን ለችሎቱ ያቀረበው ምንም አይነት አማራጭ ሳይኖር እንዲሁ በደፈናው ምላሽ የሰጠ በመሆኑ ድርጅቱን ኮሜርሽያል ኖሚኒስ እንዲያስተዳድረው በማለት የስር ፍርድ ቤት ትዕዛዝ መስጠቱ የሚነቀፍ አይደለም በማለት ውሳኔውን አጽንቷል፡፡

የሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚህ ውሳኔ ላይ ነው፡፡ አመልካች ሀምሌ 20 ቀን 2014 ዓ.ም ባቀረቡት ማመልከቻ የጋራ የሆነውን ንብረት ያለጨረታ ኮሜርሽያል ኖሚኒስ ኃ/የተ/የግ/ማ የተባለው ድርጅት እንዲያስተዳድር መወሰኑ የህግ ስህተት ነው፤ የአቢሲኒያ ባንክ ብድር ከድርጅቱ ገቢ እየተከፈ አለመሆኑን እያስረዳ ለንብረቱ አስተዳደሪ መሾሙ ስህተት ነው፤ አመልካች በንብረቱ ላይ ካለኝ ድርሻ አንጻር እና ሌላ የምተዳደርበት ገቢ ስለሌለኝ የተሰጠው ውሳኔ የህግ ስህተት ነው፤ እንዲሁም ክርክር ላይ ያለው ንብረት ቀላል አስተዳደር የሚጠይቅ በመሆኑና ድርጅቱ የራሱ የሂሳብ አሰራር ስርዓት እያለውና ድርጅቱ የተለያየ ወጪዎች እያለበት ለንብረት አስተዳደር ሌላ አላስፈላጊ ወጪ መጨመሩ በህጉ አግባብ አይደለም፡፡ በመሆኑም የስር ፍ/ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት ስላለበት ተሽሮ በማቀርበው ማስረጃ መሰረት ህንፃውን ግራቀኝ እራሳቸው እንዲያስተዳድሩ ይህም የሚታለፍ ከሆነ በጋራ በሚመርጡት ገለልተኛ ሰው፤ ካልሆነም በአነስተኛ ወጪ

የሚያስተዳድር ደርጅት (ሰው) የስር ፍርድ ቤት መርጦ ህንፃው የሚተዳደርበትን ሁኔታ እንዲወስን ጉዳዩ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህ/ቁ 343(1) መሰረት ለስር ፍርድ ቤት እንዲመለስ በማለት ጠይቀዋል፡፡

ቅሬታው በሰበር አጣሪ ችሎት ተመርምሮ የስር ፍ/ቤት አከራካሪው (G+4) ህንጻ (ድርጅት) የግራ ቀኙ የጋራ ንብረት ከመሆኑ አንጻር በግራ ቀኙ የጋራ ስምምነት ያልተመረጠ (ያልተሾመ) ኮሜርሽያል ኖሚኒስ ኃ/የተ/የግ/ማ ያስተዳድረው በማለት የተሰጠው ውሳኔ ተገቢ መሆን አለመሆኑን ለማጣራት በሚል ጉዳዩ ለሰበር ችሎት እንዲቀርብና ተጠሪ መልስ እንዲሰጡበት ተደርጓል፡፡

ተጠሪ ጥቅምት 8/2015 ዓ.ም በሰጡት መልስ ክርክር የተነሳበት ንብረት በግል የሚተዳደር ድርጅት በመሆኑና የድርጅቱ ባለቤት ተቀጣሪም የሚሆንበት ህጋዊ አሰራር ባለመኖሩ በንብረት በአስተዳዳሪ ቢተዳደር አመልካች ስራ አጥ ሆናለሁ በማለት ያቀረቡት ክርክር ተገቢነት የለውም፡፡ ድርጅቱ የተለያየ ገቢ ያለው ሲሆን አመልካች አላግባብ ገቢውን ለግል ጥቅሙ እያዋለ በመሆኑ ንብረቱ ያለበትን የባንክ ዕዳ እንኳን መክፈል ባለመቻሉ የ 4 ልጆቼ ማሳደጊያ የሆነው ንብረት በሀራጅ እንዳይሸጥ የባንኩን ዕዳ ብር 755000.00 (ሰባት መቶ ሃምሳ አምስት ሺ ብር) ተበድሬ ከፍያለሁ፡፡ ይህን ችግር ለመቅረፍ ንብረቱ በገለልተኛ ወገን እንዲተዳደር መደረጉ በአግባቡ ነው፡፡ አመልካች ተገቢ የሆነ የሂሳብ አያያዝ ስርዓት ባለመከተላቸው በገቢዎች ጽ/ቤት ደረሰኝ ሳይቆርጥ ገቢ ስለመቀበሉ ለስር ከፍተኛ ፍ/ቤት በሰጡት ቃል አምነዋል፡፡ እንዲሁም የድርጅቱ የሂሳብ ባለሞያዎች ከአመልካች ጋር ባላቸው ግኑኝነት የድርጅቱ የዕለት ገቢ በአግባቡ አይዙም ይህ የሚያሳየው ድርጅቱ ተገቢውን የሂሳብ አያያዝ እንደማይከተል ነው፡፡ እንዲሁም ንብረቱን እንዲያስተዳድር የተሾመው ድርጅት የረዥም ጊዜ ልምድ ያለው ሲሆን የጠየቀው 10% የአገልግሎት ክፍያ የተጋነነ ነው ሊባል የሚችል ስላልሆነ ውሳኔው ሊፀና ይገባል፡፡ ይህ የሚታለፍ ከሆነ ግን አመልካች የህንፃውን ገቢ ብቻውን ማስተዳደሩ ከፍተኛ ጉዳት የሚያደርስብኝ ስለሆነና በአሁኑ ወቅት በአመልካችና ተጠሪ መካከል ከፍተኛ የሆነ አለመግባባትና ጥላቻ ያለ በመሆኑ ህንፃውን በጋራ ተስማምተን ገለልተኛ አስተዳዳሪ ልንመርጥ ስለማንችል ፍርድ ቤቱ በራሱ ገለልተኛ የሆነ ድርጅት እንዲመርጥልን በማለት ተከራክረዋል፡፡ አመልካችም የመልስ መልስ አቅርበዋል፡፡

ከላይ በአጭሩ የገለጽነው የጉዳዩን አመጣጥ ሲሆን የግራ ቀኙን ክርክር ቅሬታ ከቀረበበት ውሳኔ እና ከተገቢው የህጉ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ የተፈጸመ የህግ ስህተት መኖር አለመኖሩን መርምረናል፡፡

እንደመረመርነዉ ተጠሪ በአመልካች ላይ ክስ የመሰረቱት የጋብቻ ንብረታቸውን ለመከፋፈል ነው፡፡ አከራካሪው ህንፃ የጋራ ንብረት ተብሎ ለክፍፍል የቀረበ መሆኑንም መዝገቡ ያሳያል፡፡ ተጠሪ ምክንያታቸውን ጠቅሰው ይኸው ህንፃ በገለልተኛነት ንብረት የማስተዳደር ልምድ ባለው ድርጅት እንዲተዳደር የጠየቁ ሲሆን አመልካች የበኩላቸውን አስተያየት ሰጥተው የስር ፍርድ ቤት ክርክሩ እልባት እስከሚያገኝ ድረስ ህንፃውን ኮሜርሽያል ኖሚኒስ ኃ/የተ/የግ/ማህበር እንዲያስተዳድረው ትእዛዝ ሰጥቷል፡፡ ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤትም አመልካች በህጉ ተቀባይነት ያለው ክርክር አለማቅረባቸውንና የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ የሚነቀፍ አለመሆኑን በመጥቀስ ትዕዛዙን አፅንቷል፡፡

በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህ/ቁ 166(1)(ሀ) ስር እንደተደነገገው ፍርድ ቤቱ የሚመችና ትክክለኛ መሆኑን የገመተ እንደሆነ ውሳኔ ከመስጠቱ በፊት ወይም ከሰጠ በኃላ ማናቸውንም ንብረትና ሀብት ተቀብሎ የሚጠብቅ ሰው መርጦ መሾም ይችላል፡፡ እንዲህ አይነቱን ማመልካቻ ፍርድ ቤቱ የሚቀበለው ከሆነ ትዕዛዝ ሊሰጥ የሚገባው አመልካቹ የጠየቀውን አቤቱታ፣ ተሿሚው ሊሰበስብ ወይም ሊያገኝ የሚችለውን፤ አስተዳዳሪውን ለመሾም ሚደረገውን ወጪ በማመዛዘንና በተለይም ምርመራ እንዲደረግበት ሌላም ተጨማሪ ነገር ቢኖር አብሮ እንዲጣራ በማድረግ ስለመሆኑ ከድንጋጌው ንዑስ ቁጥር 2 መገንዘብ ይቻላል፡፡

ከተጠቀሰው ድንጋጌ መረዳት እንደሚቻለው ፍርድ ቤቱ ትዕዛዙን ለመስተትና ላለመስተት ፍቅድ ትዕዛዝ ተሰጥቶታል፡፡ ፍርድ ቤቱ በዚህ መልኩ በህጉ የተሰጠውን ፈቅድ ስልጣን ተጠቅሞ ሲወስን ከግምት ውስጥ ሊገቡ የሚገባቸውን ጉዳዩች ሁሉ ተመልክቶና አረጋግጦ ሊወስን እንደሚገባ በህጉ ተመልክቷል፡፡ ስለሆነም አንደኛው ተከራካሪ ንብረትና ሀብት ተቀብሎ የሚጠብቅ ሰው ተመርጦ እንዲሾም ስለጠየቀ ብቻ የነገሩ ሁኔታ ሳይመዘን ንብረት አስተዳዳሪ እንዲሾም ማለት እንደማይቻል ሁሉ የነገሩ ሁኔታ ታይቶ የሚመችና

ትክክለኛ መሆኑን ፍርድ ቤቱ የገመተ እንደሆነ ንብረትና ሀብት ተቀብሎ የሚያስተዳድር ሰው ሊሾም አይገባም የሚባልበት የህግ ምክንያትም የለም፡፡

በተያዘውም ጉዳይ የስር ፍርድ ቤቶች የግራቀኙ የጋብቻ ንብረት ክርክር ያለበትን ደረጃ፤ አካራካሪው ህንጻ የሚያስገኘውን ገቢና ገቢው የሚያዝበትን ሁኔታ፤ የድርጅቱ ዕዳ ለባንክ እየተከፈለ ያለበትን ሁኔታ ሁሉ አስመልክቶ ተጠሪ ያቀረቡትን ክርክር እንዲሁም አመልካች በድፍኑ ድርጅቱ ዕዳ አለበት በማለት ብቻ የተከራከሩ መሆኑንና የግራቀኙ የጋራ ንብረት የሆነው ይኸው ድርጅት እንዳይከስርና ትርፋማ እንዲሆን ያቀረቡት ምንም አይነት ሌላ አማራጭ አለመኖሩን ሁሉ በማረጋገጥ ድርጅቱን ኮሜርሽያል ኖሚኒስ እንዲያስተዳድረው በማለት የሰጡት ትዕዛዝና ውሳኔ ሲታይ የስር ፍርድ ቤቶች ከፍሲል በተጠቀሰው የህጉ ድንጋጌ በተሰጣቸው ፍቅድ ስልጣን መሰረት መወሰናቸውን ከሚያሳይ በቀር ያሳለፉት ትዕዛዝና ውሳኔው የህግ ስህተት ተፈፅሞበታል የሚሰኝ ሆኖ አላገኘነውም፡፡

በአጠቃላይ የህንጻ አያያዝና አስተዳደር የዳኝነት ጥያቄውን በተመለከተ የግራቀኙ ክርክርና የንብረቱ/ገቢው አያያዝ ሁኔታ ታይቶ የተሰጠው ትዕዛዝና ውሳኔ የሥነ ሥርዓት ህጉ የሚደነግገውን የዳኝነት አሰጣጥ ስርዓት የጠበቀ ነው ከሚባል በስተቀር የሚነቀፍበት አግባብ የለም ብለናል፡፡ ተከታዩንም ወስነናል፡፡

<u>ው ሣ ኔ</u>

1. የፌደራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ 89143 በቀን 11/06/2014 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ እንዲሁም የፌደራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ 288246 በቀን 18/11/2014 ዓ.ም ያሳለፈው ውሳኔ በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 348/1/ መሠረት ፀንቷል፡፡
2. በዚህ መዝገብ ነሀሴ 25 ቀን 2014 ዓ.ም የተሰጠው የዕግድ ትዕዛዝ ተነስቷል፡፡ ይፃፍ፡፡
3. የሰበር ክርክሩ ያስከተለውን ወጪና ኪሳራ ይቻቻሉ፡፡

መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መ/ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

መ/ዐ