በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

የሰበር መዝገብ ቁጥር 234762

ጥቅምት 8 ቀን 2016 ዓ.ም

ዳኞች፡…

1. እትመት አሠፋ
2. ደጀኔ አያንሳ
3. ብርቅነሽ እሱባለው
4. ሀብታሙ እርቅይሁን
5. ብርሃኑ መንግስቱ

አመልካቾች፡- 1ኛ. አቶ ገብሩ ባራኪ ገብሬ

2ኛ. ወ/ሮ ንግስት ባራኪ ገብሬ

3ኛ ወ/ሮ ሳባ ባራኪ ገብሬ

4ኛ. ወ/ሮ ገነት ባራኪ ገብሬ ጠበቃ አቶ ታገል ምትኩ

5ኛ. ወ/ሮ ለቴ ባራኪ ገብሬ

6ኛ. አቶ በፍቃዱ ባራኪ ገብሬ

7ኛ. ቴድሮስ ባራኪ ገብሬ

ተጠሪ፡- የአራዳ ክፍለ ከተማ መሬት ልማት ማኔጅመንት ጽ/ቤት - አልቀረቡም

ለምርመራ የተቀጠረውን መዝገብ መርምረን ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍርድ

የሰበር አቤቱታው ሊቀርብ የቻለው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚው ችሎት በመዝገብ ቁጥር 214370 ሐምሌ 26 ቀን 2014 ዓ.ም በዋለው ችሎት የአመልካቾች ይዞታ 1,144 ካ.ሜ ሆኖ

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

በመልሶ ማልማት የሬጉላራይዜሽን ሥራ በ1,072 ካ.ሜ ላይ ካርታ የተዘጋጀላቸው መሆኑ ተረጋግጦ ማስረጃ ቀርቦ እያለ የቤት ቁጥር 556 አጠቃላይ ይዞታ መጠን 1,500 ካ.ሜ ነው ተብሎ መወሰኑ አግባብ አይደለም በማለት የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ውሳኔን መሻሩ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈጸመበት በመሆኑ በሰበር ሰሚው ችሎት ሊታረም ይገባል በማለት አመልካቾች መስከረም 18 ቀን 2015 ዓ.ም የሰበር አቤቱታ ስላቀረቡ ነው፡፡ ጉዳዩ የከተማ ይዞታን የሚመለከት ክርክር ሆኖ ክርክሩ የተጀመረው በፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ነው፡፡ በዚህ ፍርድ ቤት አመልካቾች ከሳሾች ፣ ተጠሪ ደግሞ ተከሳሽ በመሆን ተከራክረዋል፡፡

አመልካቾች ያቀረቡት ክስ ይዘት፡- ከወላጆቻቸው ተላልፎላቸው በ1ኛ አመልካች ስም ተመዝግቦ የሚገኝ በአራዳ ክፍለ ከተማ ወረዳ 01/02 የቤት ቁጥር 556 አጠቃላይ ይዞታው 1,500 ካ.ሜ ላይ ያረፈ መኖሪያ ቤት አፍርተናል፡፡ አመልካቾች ይዞታው የአከባቢውን ፕላን (LDP) መሠረት በማድረግ በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ከ20 በላይ ፎቅ የመገንባት አቅሙ እንዳላቸው ፤ ይህም ለቢዝነስ ሴንተርና አፓርታማ አገልግሎቶች የሚውል እንደሆነ ለተጠሪ ቢገለጽም ተጠሪ ቦታውን የማልማት አቅም የላችሁም በሚል የኢ.ዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ያወጣውን የካሣ ግምት ምትክ ቦታና ቤት አሰጣጥ መመሪ ቁጥር 19/2003 አንቀጽ 27 እና 28 ቅድሚያ ባለይዞታዎች ማልማት እንደሚችሉ የሚደነግገውን ሕግ በመተላለፍ ከነበረን 1,500 ካ.ሜ ቦታ 400 ካ.ሜ ቦታ በመቀነስ ለሌላ 3ኛ ወገን አላግባብ ለመስጠት የሚያደርገው እንቅስቃሴ ሕገ - ወጥ ነው ተብሎ ካርታ ለመስጠት የሚያደርገው ሂደት እንዲቆምላቸው ፣ የባለቤትነት ካርታ ሰጥቶ ከሆነ እንዲመክንና በ1,500 ካ.ሜ ይዞታ ላይ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲሰጣቸው እንዲወስንላቸው ጠይቀዋል፡፡

ተጠሪ ለክሱ በሰጠው መልስ፡- በግቢው ውስጥ መንግስት የሚስተዳድርው የቀበሌ ቤት ስላለ አመልካቾች ግቢውን መጠቀም የሚችሉት ከሌሎች ነዋሪዎች ጋር በጋራ ነው፡፡ የቤቱ ግንባታ ያረፈው 437 ካ.ሜ ሲሆን ለግቢው በፕሮፖርሽን የሚደርሰው ድርሻ 707 ካ.ሜ በመሆኑ በድምሩ በ1144 ካ.ሜ ላይ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ታህሳስ 3 ቀን 1999 ዓ.ም ቁጥሩ አ01/02/38/1334 በወ/ሮ ገነት ተሰማ ስም ተሰጥቷቸዋል፡፡ አመልካቾች ይዞታቸው 1,500 ካ.ሜ መሆኑን የሚያሳይ ካርታ የላቸውም፡፡ ሬጉላራይዜሽን በሚሰራበት ወቅት አዲሱ ይዞታ ከነባሩ ይዞታ ማነስ እንደሚኖርበት በተቀመጠው መሠረት አመልካቾች በ1,072 ካ.ሜ ተዘጋጅቶላቸው ቦታውን በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ለማግልት ከስምምነት ስለደረሱ ተጠሪ የተጣለበትን ኃላፊነት እየተወጣ እንጂ ሁከት እየፈጠረ አይደለም በማለት ተከራክረዋል፡፡

ጉዳዩ የቀረበለት ፍርድ ቤትም አመልካቾች በተጠሪ ላይ የሁከት ይወገድልን ክስ አቅርበው ተጠሪ የሁከት ድርጊት መፍጠሩን ተረጋግጦ ሁከቱ ተወግዶ ቦታው ላይ የሚደረገው ሽንሻኖ ሕገ - ወጥ መሆኑን የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 284314 ላይ ሐምሌ 16 ቀን 2012 ዓ.ም በዋለው ችሎት ውሳኔ ሰጥቷል፡፡ ተጠሪ ለክርክሩ ምክንያት የሖነው ይዞታ የአመልካቾች አይደለም በማለት ክዶ አልተከራከረም፡፡ የተጠሪ ክርክር ከላይ በተላለፈልን ሰርኩላር መሠረት ከይዞታው ላይ ቀንሰን ካርታ ሰጥተናል የሚል ነው፡፡ በሰነድ እና በፍርድ ቤት ውሳኔ የአመልካቾች መሆኑ የተረጋገጠውን ይዞታ ለሶስተኛ ወገን ለማስተላለፍ የሚያደርገው እንቅስቃሴ ሊያቆም ይገባል፡፡ በአራዳ ክፍለ ከተማ ወረዳ 01/02 የቤት ቁጥር 556 እና ስፋቱ 1,500 ካ.ሜ የሆነው ይዞታ የአመልካቾች ነው በማለት ወስኗል፡፡ ተጠሪ ውሳኔውን በመቃወም ባቀረበው ይግባኝ በመዝገብ ቁጥር 199680 ላይ ጉዳዩን የተመለከተው ይግባኝ ሰሚው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ተጠሪ ክርክር የተነሳበት ቤት ይዞታ ውስጥ መንግስት የሚያስተዳድረው የቀበሌ ቤት ስላለ በሥራ ላይ ባለው መመሪያ መሠረት ለአመልካቾች በቤታቸው ልክ በአንፃራዊነት ሊደርሳቸው የሚችለው ይዞታ 1,144 ካ.ሜ በመሆኑ በዚህ ላይ ካርታ ተሰጥቷቸዋል በማለት ክርክር አቅርቦ እያለ የሥር ፍርድ ቤት ይህን ክርክር

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

ሳያጣራ ፤ ተጠሪ አመልካቾች 1,500 ካ.ሜ ይዞታ እንዳላቸው እንዳልካደ በመውሰድ በመመሪያ ወይንም በሰርኩላር ምክንያት የአመልካቾች መብት ተጥሷል መባሉ አግባብ አይደለም፡፡ በይዞታው ውስጥ መንግስት የሚያስተዳድረው ቤት መኖር አለመኖሩ ፣ ካሉ በከተማ አስተዳደሩ መመሪያ መሠረት አመልካቾች ማስረጃ ሊያገኙበት የሚገባው የቤቶቹ ይዞታ መጠን ምን ያክል እንደሆነ ግራ ቀኙ በሚያቀርቡትን ማስረጃ ወይንም ፍርድ ቤቱ ተገቢ ነው ባለው መንገድ አጣርቶ ውሳኔ እንዲሰጥ በፍ.ሥ.ሥ.ሕ.ቁ 343(1) መሠረት ወደ ፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት መልሶታል፡፡

በዚህ አግባብ መዝገቡ የተመለሰለት የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት አመልካቾች በፍትሐ ብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ ቁጥር 256 በመሠረት ያቀረቡት ተጨማሪ ማስረጃ የአዋሽ ባንክ አ.ማ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት እና ይዞታ መንግስት የሚስተዳድራቸው የቀበሌ ቤቶች መኖር አለመኖራቸው መረጃ እንዲሰጠው ጠይቆ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመሬት ይዞታ እና አስተዳደር ጽ/ቤት ሰኔ 22 ቀን 2013 ዓ.ም በቁጥር አ/ይ/አስ/3577/13 በተፃፈ ደብዳቤ ለክርክሩ ምክንያት በሖነው ቤትና ይዞታ በመንግስት የሚተዳደሩ የቀበሌ ቤቶች የሌሉ መሆኑን ገልጾ ጽፏል፡፡ ከተከሳሽ ክርክር ፍርድ ቤቱ እንደተረዳው ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ይዞታ የአመልካቾች መሆኑን ነው፡፡ የተጠሪ ክርክር በበላይ አካል በተላለፈልን ሰርኩላር መሠረት ቀንሰን የይዞታ ማረጋጫ ሰጥተናል የሚል ነው፡፡ ለክርክሩ ምክንያት የሖነው ቤት እና ይዞታ የተጠሪዎች መሆኑ ስለተረጋገጠ ተጠሪ ይዞታውን ለ3ኛ ወገን ለማስተላለፍ የሚያደርገው እንቅስቃሴ ልቆም ይገባል ፣ በአራዳ ክፍለ ከተማ ወረዳ 01/02 የቤት ቁጥር 556 እና ስፋቱ 1,500 ካ.ሜ የሆነው ቦታ የአመልካቾች ነው በማለት ወስኗል፡፡ ተጠሪ ውሳኔውን በመቃወም ባቀረቡት የይግባኝ ቅሬታ ጉዳዩን የተመለከተው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚው ችሎት ክርክሩ በዋናነት የይዞታ መጠንን የሚመለከት ሆኖ በአዋሽ ባንክ አ.ማ ጠያቅነት የቀረበው ማስረጃ የይዞታ መጠን አይገልጽም ፣ በአንፃሩ የይዞታውን መጠን በተመለከተ በተደረገ ልኬት የሬጉላራይዜሽን ሥራ በሚሰራበት ጊዜ አዱሱ ካርታ ከነባር ይዞታ እንደሚያንስ በተቀመጠው መስፈርት መሠረት በተጠቀሰው ይዞታ ላይ የአመልካቾች ይዞታ መጠን 1,144 ካ.ሜ መሆኑን ፤ በአከባቢው ላይ መልሶ ማልማት ሥራ የነበረ እና የተጠቀሰው ይዞታም የቀበሌ ቤቶች የነበሩት መሆኑን በመግለጽ ፤ በመልሶ ማልማት የሬጉላራይዜሽን ሥራ ለአመልካቾች በ1,072 ካ.ሜ ይዞታ ላይ ካርታ የተዘጋጀላቸው መሆኑ ተረጋግጦ ማስረጃ ቀርቦ እያለ የሥር ፍርድ ቤት አመልካቾች የይዞታውን መጠን በተመለከተ መዝገቡ በመመሪያ ወደ ሥር ፍርድ ቤት ከተመለሰ በኋላ ያቀረቡት ማስረጃ በሌለበት በተጠሪ በኩል የቀረቡ ማስረጃዎችን ውድቅ በማድረግ በድጋሚ በአራዳ ክፍለ ከተማ ወረዳ 01/02 የቤት ቁጥር 556 አጠቃላይ የይዞታ ስፋቱ 1,500 ካ.ሜ የሖነው ቦታ የአመልካቾች ነው በሚል የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ ሽሯል፡፡

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ይሕን ውሳኔ በመቃወም ሆኖ ይዘቱ፤- ለክርክሩ ምክንያት የሖነው ቤትና ይዞታ ሥር መንግስት የሚያስተዳድረው የቀበሌ ቤቶች የሌሉ መሆኑን አመልካቾች ማስረጃ ያቀረብን ቢሆንም በተጠሪ ይህን ሊያስተባብል የሚችል ምንም ማስረጃ ስላላቀረበ እና አመልካቾች ያቀረቡትን ማስረጃም የሰጠው እራሱ በመሆኑ የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በማስረጃ የተረጋገጠውን ፍሬ ነገር መሠረት አድርጎ የሰጠውን ውሳኔ ይግባኝ ሰሚው ጠቅላይ ፍርድ ቤት አስቀድሞ ከሰጠው መመሪያ በመውጣት በመዝገብ ቁጥር 284314 ላይ ይዞታው የአመልካቾች መሆኑ ተረጋግጦ የተሰጠውን ውሳኔ በሚቃረን ውሳኔ መስጠቱ ተገቢነት የለውም፡፡ ተጠሪ በበላይ አካል በተላለፈልን ሰርኩላር መሠረት ቀንሰን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ሰጥተናል በማለት የሚያቀርበው ክርክር ሕገ - መንግስታዊ የንብረት መብትን ይጥሳል፡፡ ቤትና ይዞታውን ከእናታችን እና አባታችን በውርስ አግኝተን ላለፉት 50 እና 60 ዓመታት በእጃችን አድርገን ይዘን የምናስተዳድረው ነው ፤ በይዞታው ላይ ያሉ ቤቶች የመንግስት አለመኖራቸው ፤ መንግስት አስተዳደሮም እንደማያውቅ በማስረጃ ተረጋግጦ ውሳኔ አግኝቶ እያለ ይግባኝ ሰሚው ጠቅላይ ፍርድ ቤት ፤ ቤት እና ይዞታውን ነጣጥሎ ለማየት የሞከረበት መንገድ አግባብ

ባለመሆኑ የይግባኝ ሰሚው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ ተሽሮ የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ውሳኔ እንዲፀና ጠይቀዋል፡፡

ይግባኝ ሰሚው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ክርክር የተነሳበት ቤትና ይዞታ ውስጥ መንግስት የሚያስተዳድረው የቀበሌ ቤት ስለመኖሩ ፣ ካለ በከተማ አስተዳደሩ መመሪያ መሠረት አመልካቾች ማስረጃ ሊያገኙ የሚገባቸው የይዞታ መጠን ምን ያክል እንደሆነ ግራ ቀኙ በሚያቀርቡት ማስረጃ ወይንም ፍርድ ቤቱ ተገቢ ነው ብሎ ባመነበት መንገድ አጣርቶ እንዲወስን በነጥብ በመለሰው መሠረት የአ/አ/ከ/አስ/መ/ይ/አስ/ጽ/ቤት ሰኔ 22 ቀን 2013 ዓ.ም ለአዋሽ ባንክ አ.ማ በጻፈው ደብዳቤ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት እና ይዞታ ላይ መንግስት የሚያስተዳድረው የቀበሌ ቤት የሌለ መሆኑን የቀረበውን መግለጫ መሠረት አድርጎ የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ ይግባኝ ሰሚው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመሻር የመወሰኑን አግባብነት አስቀድሞ እንዲጣራ ከተያዘው ጭብጥ ጋር አገናዝቦ ለመመርመር ያስቀርባል ተብሎ ተጠሪ በጽሑፍ በቀረበው የሰበር አቤቱታ ላይ መልስ እንዲያቀርቡ ትዕዛዝ ሰጥቷል፡፡

ተጠሪ ያቀረበው መልስ ይዘት፡- አመልካቾች ክስ ያቀረቡበት 1,500 ካ.ሜ ይዞታ የእነሱ ለመሆኑ የይዞታ ማረጋገጫ አላቀረቡም፡፡ በሥር ፍርድ ቤት ካርታ ነው በማለት ያቀረቡት ማስረጃ ካርታ ሳይሆን የቦታውን አቀማመጥ የሚያሳይ ነው፡፡ ካርታ ነው ቢባል እንኳን በኃይለ ስላሴ ዘመን የወጣ በአሁኑ ወቅት ስለማያገለግል ተቀባይነት የለውም፡፡ በፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የቀረበው ማስረጃ የአመልካቾች ይዞታ 1,500 ካ.ሜ ነው የማያስብል በመሆኑ የከፍተኛ ፍርድ ቤት ውሳኔ አግባብነት የለውም፡፡ በሥር ፍርድ ቤት ያቀረብነው ክርክር በበላይ አካል በተላለፈልን ሰርኩላር መሠረት ነው የሚል ሳይሆን የሬጉላራይዜሽን ሥራ በሚሰራበት ጊዜ አዲሱ ካርታ ከነባር ይዞታ ማነስ እንደሚኖርበት በተቀመጠው መሠረት መሆኑን በመግለጽ ያቀርብነውን መከራከሪያ የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በማለፍ የሰጠው ውሳኔ ተገቢ ባለመሆኑ የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ውሳኔውን መሻሩ ሕጉን መሠረት ያደረገ ነው፡፡ የሰበር አመልካቾች የቤት ቁጥር 556 የቤቱ ግንባታ ያረፈበት 347 ካ.ሜ ሲሆን በፕሮፖርሽን ከግቢው ለቤቱ የሚደርሰው 707 ካ.ሜ ሲሆን በድምሩ 1144 ካ.ሜ ብቻ የሚደርሳቸው ሆኖእያለ 1,500 ካ.ሜ ነው የሚደርሰን በማለት የሚያቀርቡት ክርክርም ሆነ የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ አግባብነት የሌለው በመሆኑ ይግባኝ ሰሚው ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ ሊፀና ይገባል በማለት ተከራክረዋል፡፡አመልካቾችም የሰበር አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልስ አቅርበዋል፡፡

የጉዳዩ አመጣጥ ከፍ ሲል የተመለከተው ሲሆን ችሎቱም ለሰበር አቤቱታው መሠረት የሆነው ውሳኔ መሠረታዊ ሕግ ስህተት የተፈፀመበት መሆን አለመሆኑን ለክርክሩ አግባብነት ካለው የሕግ ድንጋጌ አንፃር እንደሚከተለው መርምሯል፡፡ በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40 (2)ድንጋጌ መሠረት የግል ንብረት ማለት ማንኛውም ኢትዮጵያዊ ዜጋ ወይንም ንብረት የማፍራት መብት የተሰጣቸው ማህበራት በጉልበታችው ፣ በመፍጠር ችሎታቸው ወይንም በካፒታላቸው ያፈሩት ንብረት መሆኑ ተደግጓል። በዚህ መልክ የተገኘ ባለሀብትነት በህግ ከተመለከቱት ሥርዓቶች ውጭ ልገደብ የማይችል የሕግ ጥበቃ የተደረገለት ሰፊ መብት እንደሆነ የፍትሐብሔ ሕግ ቁጥር 1204 ያስገነዝበናል። ባለሀብትነት በሕግ ወይንም ባለጉዳዮች በሚያደርጓቸው ሕጋዊያን ተግባሮች የሚተላለፍ ሲሆን የማይንቀሳቀሱ ንብረቶች ባለሀብትነት ሲተላለፍ በማይንቀሳቀስ ንብረት መዝገብ ማስመዝገብ አስፈላጊ መሆኑን የፍትሐብሔር ሕጉ ቁጥር 1184 እና 1185 ያስገነዝበናል። በዚህ መልክ ሀብትነቱ ለሌላ ሰው ስተላለፍ ሀብትነት ቀሪ እንደሚሆን ከፍትሐ ብሔር ሕጉ ቁጥር 1189 ድንጋጌ መረዳት ይቻላል። የባለሀብትነት ምስክር ወረቀት የሚሰጠው በፍ/ሕ/ ሕግ ቁጥር 1553- 1636 ድንጋጌዎች ፣ በሌሎች ልዩ ሕግጋት አዋጅ ቁጥር

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

7121/2004 ፣ አዋጁን ለማስፈፀም የወጡ ደንቦች ፣ መመሪያዎች ፣ አዋጅ ቁጥር 818/2006 እና የመሳሰሉትን መሠረት አድርጎ ነው።

በተያዘው ጉዳይ አመልካቾች ከወላጆቻቸው በውርስ በተላለፈላቸው 1,500 ካ.ሜ ላይ ያረፈ የቤት ቁጥሩ 556 የሆነ በአራዳ ክፍለ ከተማ ወረዳ 01/02 የሚገኝ መኖሪያ ቤት እንዳላቸው በመግለጽ ተጠሪ ሕግ በመተላለፍ ከይዞታቸው ላይ 400 ካ.ሜ ቦታ በመቀነስ ለሌላ 3ኛ ወገን አላግባብ ለመስጠት የሚያደርገው ሕገ - ወጥ እንቅስቃሴ እንድቆም እና በ1,500 ካ.ሜ ይዞታ ላይ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲሰጣቸው እንዲወስንላቸው ጠይቀዋል፡፡ ተጠሪ ለክሱ በሰጠው መልስ፡- በግቢው ውስጥ መንግስት የሚስተዳድርው የቀበሌ ቤት ስላለ የቤት ቁጥር 556 የቤቱ ግንባታ ያረፈበት 347 ካ.ሜ ሲሆን በፕሮፖርሽን ከግቢው ለቤቱ የሚደርሰው 707 ካ.ሜ ሲሆን በድምሩ በ1,144 ካ.ሜ ላይ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የተሰጣቸው መሆኑን ፤ ሬጉላራይዜሽን በሚሰራበት ወቅት አዲሱ ይዞታ ከነባሩ ይዞታ ማነስ እንደሚኖርበት በተቀመጠው መሠረት አመልካቾች በ1,072 ካ.ሜ ካርታ ተዘጋጅቶላቸው ቦታውን በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ለማልማት ከስምምነት የደረሱ መሆኑን ተከራክረዋል፡፡

የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ለክርክሩ ምክንያት የሖነው ይዞታ የአመልካቾች አለመሆኑ በተጠሪ አልተካደም በሚል 1,500 ካ.ሜ የሆነው ይዞታ የአመልካቾች ነው በማለት ወስኗል፡፡ ተጠሪ ውሳኔውን በመቃወም ባቀረበው ይግባኝ በመዝገብ ቁጥር 199680 ላይ ጉዳዩን የተመለከተው ይግባኝ ሰሚው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ክርክር የተነሳበት ቤት ይዞታ ውስጥ መንግስት የሚያስተዳድረው የቀበሌ ቤት መኖሩን ተጠሪ ተከራካሮ እያለ አመልካቾች 1,500 ካ.ሜ ይዞታ እንዳላቸው እንዳልተካደ ወስዶ በይዞታው ውስጥ መንግስት የሚያስተዳድረው ቤት መኖር አለመኖሩ ፣ ካለ በከተማ አስተዳደሩ መመሪያ መሠረት አመልካቾች ማስረጃ ሊያገኙበት የሚገባው ይዞታ መጠን ምን ያክል እንደሆነ ተጣርቶ ውሳኔ እንዲገኝ በመመሪያ ወደ ሥር ፍርድ ቤት መልሶታል፡፡ መዝገቡ የተመለሰለት የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤትም የአዋሽ ባንክ አ.ማ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት እና ይዞታ መንግስት የሚስተዳድራቸው የቀበሌ ቤቶች መኖር አለመኖራቸው መረጃ እንዲሰጠው ጠይቆ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመሬት ይዞታ እና አስተዳደር ጽ/ቤት ሰኔ 22 ቀን 2013 ዓ.ም በቁጥር አ/ይ/አስ/3577/13 በተፃፈ ደብዳቤ ለክርክሩ ምክንያት በሖነው ቤትና ይዞታ በመንግስት የሚተዳደሩ የቀበሌ ቤቶች አለመኖራቸውን አመልካቾች በተጨማሪ ማስረጃ አቅርበዋል፡፡ ከተከሳሽ ክርክርም ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ይዞታ የአመልካቾች መሆኑን መረዳቱ ጠቅሶ በአራዳ ክፍለ ከተማ ወረዳ 01/02 የሚገኘው በ1,500 ካ.ሜ ቦታ ላይ ያረፈው የቤት ቁጥር 556 የአመልካቾች ነው በማለት ወስኗል፡፡ ተጠሪ ባቀረበው የይግባኝ ቅሬታ ጉዳዩን የተመለከተው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚው ችሎት ክርክሩ በዋናነት የይዞታ መጠንን የሚመለከት ሆኖ በአዋሽ ባንክ አ.ማ ጠያቂነት የቀረበው ማስረጃ የይዞታ መጠን አይገልጽም ፣ በይዞታው ላይ የቀበሌ ቤቶች የነበሩ መሆኑ በመገለጹ እና አካባቢው ላይ በነበረው የመልሶ ማልማት የሬጉላራይዜሽን ሥራ 1,144 ካ.ሜ የሖነው የአመልካቾች ይዞታ መጠን ወደ 1,072 ካ.ሜ ዝቅ ብሎ ካርታ የተሰጣቸው መሆኑ ተረጋጋጧል በሚል የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ውሳኔን መሻሩን ውሳኔው ያመለክታል፡፡ ተጠሪ የአመልካቾች የቦታ ስፋት እነሱ እንደሚሉት በ1,500 ካ.ሜ ሳይሆን 1,144 ካ.ሜ ነው ፤ የአመልካቾች የሆነው የቤት ቁጥር 556 ግቢ ውስጥ የቀበሌ ቤት ስላላ የአመልካቾች ቤት ግንባታ ያረፈው 437 ካ.ሜ ሲሆን ከግቢው በፕሮፖርሽን(በተነፃፃሪ) ለቤቱ የሚደርሰው ድርሻ 707 ካ.ሜ በመሆኑ በድምሩ በ1,144 ካ.ሜ ነው የሚል ክርክር አለው፡፡ አመልካቾች በግቢ ውስጥ የቀበሌ ቤት ስለሌለ ስፋቱ በ1,500 ካ.ሜ በሆነ ይዞታ ላይ የተናኖል ካርታ እንዲሰራላቸው ነው የሚከራከሩ በመሆኑ ለአመልካቾች በምን ያህል ካ.ሜ ስፋት ላይ ነው ካርታ ማግኘት ያለባቸው የሚለው ጭብጥ ምላሽ ይፈልጋል፡፡

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

ፍርድ ቤት እና ሌሎች የዳኝነት ሥልጣን የተሰጣቸው አካላት ባልታመነ (በተካደ) ፍሬ ነገር ላይ በግራቀኙ የተቆጠሩትን ትክክለኛ ፍትሕ ለመስጠት የቀረቡላቸውን ክርክር መሠረት አድርጎ አግባብነት ያለው ጭብጥ ሳይመሰርቱ ፣ የቀረበን ክርክር አግባብነት ባለው የተቆጠረ ወይንም አግባብነት ባለው መንገድ እንዲጣራ(እንድነጥር) ሳይደግ ውሳኔ መስጠት የፍትሐብሔር ሥነ ሥርዓት ሕጉን ቁጥር 111, 246 — 249,255 ,257 259 272 እና ሌሎች ድንጋጌዎችን የሚፃረር ተገቢውን የክርክር አመራር ሥርዓት ያልተከተለ በመሆኑ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ነው በማለት የሰበር ሰሚ ችሎቱ በሰበር መዝገብ ቁጥር 36848, 37391, 37105,38683,95026 እና በሌሎች በርካታ መዘግብት ላይ አስገዳጅ ውሳኔ ሰጥቷል፡፡

ሲጠቃለል በይዞታው ውስጥ መንግስት የሚያስተዳድረው ቤት መኖር አለመኖሩ ፣ ካለ በከተማ አስተዳደሩ መመሪያ መሠረት አመልካቾች ማስረጃ ሊያገኙበት የሚገባው ይዞታ መጠን ምን ያክል እንደሆነ ተገቢነት ባለው ማስረጃ ተጣርቶ አመልካቾች በምን ያህል ካ.ሜ ቦታ ላይ ነው ካርታ ማግኘት ያለባቸው የሚለው ሳይለይ የሥር ፍርድ ቤቶች ተገቢነት የሌላቸው ምክንቶችን በመስጠት ያስተላለፉት ውሳኔ የክርክር አመራሩ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት በመሆኑ የሚነቀፍ ነው፡፡ ስለሆነም ተከታዩ ተወስኗል፡፡

ውሳኔ

1. የፌደራል የጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚው ችሎት መዝገብ ቁጥር 214370 ሐምሌ 26 ቀን 2014 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ፍርድ እና ውሳኔ ፣ እንዲሁም የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 252461 ነሃሴ 03 ቀን 2013 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ፍርድ እና ውሳኔ በፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰበር ሥነ - ሥርዓት መመሪያ ቁጥር 17/2015 ቁጥር 9(1/ለ) መሠረት **ተሽሯል፡፡**
2. የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በፍርድ የተዘጋውን የመዝገብ ቁጥር 252461 አንቀሳቅሶ በፍርድ ሀተታው ውስጥ በተመለከተው አግባብ ጉዳዩን አጣርቶ ሕጋዊ የሖነ ውሳኔ እንዲሰጥ መዝገቡ መዝገቡ በፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰበር ሥነ ሥርዓት ቁጥር 17/2015 ቁጥር 9(2) መሠረት ተመልሶለታል፡፡
3. የሰበር ክርክሩ ያስከተለውን ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኙ የግላቸውን ይቻሉ፡፡

መዝገቡ ውሳኔ አግኝቶ ስለተዘጋ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

መ/ዐ

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

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