በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

የሠ/መ/ቁጥር 236645
ታህሳስ 29 ቀን 2016 ዓ/ም

ዳኞች ፡- ብርሃኑ አመነዉ

በዕዉቀት በላይ

ቀነዓ ቂጣታ

ብርሃኑ መንግሥቱ

ማርታ ተካ

አመልካች - አቶ ኤርሚያስ ሻላ- ቀረቡ

ተጠሪዎች - 1. አቶ ጥላሁን ጭሳ
2. የጠበላ ከተማ ማዘጋጃ ቤት — አልቀረቡም

መዝገቡ ተመርምሮ ከዚህ የሚከተለዉ የፍርድ ዉሳኔ ተሰጥቷል፡፡

<u>ፍ ር ድ</u>

ጉዳዩ አመልካች የከተማ ቦታ በሊዝ ለመያዝ ጨረታ ማሸነፋቸዉን በመግለጽ ያቀረቡት ክስ መብት የላቸዉም ተብሎ ዉድቅ በመደረጉ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል በሚል ለማሳረም የቀረበ የሰበር አቤቱታ የሚመለከት ነዉ፡፡ አመልካች ክርክሩ በተጀመረበት በቀድሞዉ ደብቡ ብሔሮች፣ብሔረሰቦችና

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

ሕዝቦች ክልል በጠበላ ከተማ አስተዳደር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በተጠሪዎች ላይ በመሰረቱት ክስ ፡- አመልካች 2ኛ ተጠሪ ማዘጋጃ ቤት 7ኛ ዙር ባወጣው የሊዝ ጨረታ ማስታወቂያ የመሬት መለያ ቁጥሩ ENV-2 የሆነ 290 ካሬ ሜትር ቦታ በ2009 ዓ.ም አንዱን ካሬ በብር 6,150 (ስድስት ሺህ አንድ መቶ ሀምሳ ብር) በከፍተኛ ዋጋ አሸንፌ ሳለሁ ከሕግ ውጭ ያሸነፍኩትን የከተማ ቦታ 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ ሰጥቷል፡፡ በመሆኑ በተጠሪዎች መካከል የተደረገዉ ውል ተሰርዞ ይዞታውን እንዲረከብ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል፡፡

ተጠሪዎች በተናጠል የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ አስቀድመዉ በሰጡት መከላከያ መልስ አመልካች 2ኛ ተጠሪን ለመክሰስ የሚያስችል መብትና ጥቅም የላቸውም፡፡ሊያስከስስ የሚያስችል ግንኙነትም ከ2ኛ ተጠሪ ጋር አልተፈጠረም፡፡ ክሱ በይርጋ የታገደ ነዉ፡፡አከራካሪው ይዞታ የአመልካች መሆኑን የሚያሳይ ምንም ማስረጃ የላቸውም፡፡1ኛ ተጠሪ በአከራካሪው ይዞታ ላይ በተመሳሳይ ጭብጥ እና ፍሬ ነገር ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ተከራክረን ፍርድ ያረፈበት በመሆኑ እና በይዞታዉ ላይ ከፍተኛ ወጪ አዉጥቼ ግንባታ ስለፈጸምኩ ክሱ ዉድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክረዋል፡፡

ፍርድ ቤቱም በመ/ቁጥር 01125 ላይ በቀን 10/09/2014ዓ.ም በሰጠዉ ዉሳኔ ማዘጋጃ ቤቱ በ2009 ዓ.ም ግንቦት ወር ባወጣው 7ተኛ ዙር የከተማ ቦታ ጨረታ በሊዝ አዋጅ 721/2004 አንቀፅ 11(1-6) አመልካች አሸንፈዋል፡፡በዚህ አዋጅ አንቀፅ 16 መሰረት ከ2ኛ ተጠሪ ጋር የሊዝ ውል አልፈጸሙም፡፡ይህንን ግራ ቀኙ አልተካካዱም፡፡ተጠሪዎች የሊዝ ውል ገብተዉ ለ1ኛ ተጠሪ ሳይት ፕላን ተሰርቶ ተሰጥቷል፡፡አመልካች ውል ይሰረዝ ከማለት ውጪ በቦታው ላይ ከሕግ የመነጨ መብት ያላቸው መሆኑን የሚገልፅ ማስረጃ አላቀረቡም፡፡ ማንኛዉም ከሳሽ ክስ ለማቅረብ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 33/2 በተደነገገዉና በሰ/መ/ቁጥር 134343 (በቅፅ 23) በተሰጠዉ የሕግ ትርጉም መሰረት መብትና ጥቅም ያለው መሆን አለበት፡፡ ስለሆነም አመልካች ክስ የመሰረቱት በአስተዳደር አካል ያልተረጋገጠ መብት ይዘው በመሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 33 መሰረት ክስ የማቅረብ መብት የላቸዉም፡፡ እንዲሁም በተጠሪዎች መካከል በዚሁ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 00446 ላይ በተደረገ ክርክር በቀን 11/06/2014ዓ.ም አከራካሪዉን ይዞታ በተመለከተ ዉሳኔ ስለተሰጠ ክሱ በድጋሚ የቀረበ ስለሆነ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 5 መሰረት ተቀባይነት የለዉም፡፡

አመልካች በዚህ ዉሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለወላይታ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ቢያቀርቡም ፍርድ ቤቱ በመ/ቁጥር 56094 ላይ በቀን 30/10/2014ዓ.ም ተጠሪዎችን ሳይጠራ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 337 መሰረት በተሰጠዉ ትእዛዝ ሰርዞባቸዋል፡፡ በመቀጠል አመልካች የሰበር አቤቱታቸዉን ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት አቅርበዉ ችሎቱ ግራ ቀኙን አከራክሮ በሰጠዉ ዉሳኔ በስር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 00446 ላይ የተከራከሩት ተጠሪዎች እንጂ አመልካች ባልሆኑበት ወይም አመልካች ከተጠሪዎች መብት ባላገኙበት ክሱ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 5 መሰረት በድጋሚ የቀረበ ነዉ ሊባል አይቻልም በማለት በዚህ ረገድ የስር ፍርድ ቤት የሰጠዉን ዉሳኔ በመሻር፤ነገር ግን አመልካች ክስ

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ

ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !

ለመመስረት የሚያስችል መብት የላቸዉም በሚል የስር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ክሱን በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 33/2 መሰረት ውድቅ መድረጉ የሚነቀፍ አይደለም በማለት የስር ፍርድ ቤትን ውሳኔ በመ/ቁጥር 41013 ላይ በቀን 09/01/2015 ዓ.ም በሰጠው ውሳኔ አፅንቷል፡፡

አመልካች በቀን 29/02/2015 ዓ.ም በተጻፈ የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት ከላይ በተመለከተዉ መሰረት በተሰጠው ዉሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል በማለት ሲሆን የአቤቱታቸውም አጭር ይዘት፡- ከአመልካች ጋር የሊዝ ጨረታ ውል መኖሩን በ2ኛ ተጠሪ አልተካደም፡፡ከአመልካች ጋር የገቡት ውል ባልተሻረበት 2ኛ ተጠሪ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር የገቡት ውል ሕገ-ወጥ ነው፡፡የሁምቦ ጠበላ ከተማ ገቢዎች ፅ/ቤት በመ/ቁ/ተ/ማ4272/30/09 በቀን 14/10/2009ዓ.ም ጨረታ ማሸነፌን ገልጾ ቅድመ ክፍያ ገቢ እንዲያደርጉ እንጠይቃለን በማለት ከጻፈልኝ በኋላ የአመልካችን መብት ለመጉዳት አብሮኝ ተጫርቶ ለተሸነፈው ግለሰብ ካርታ እና ፕላን ተሰጥቷል፡፡ ከዚህ በኋላም ለዞን ከተማ ልማት እና ለዞን አስተዳደር አቤቱታ አቅርቤ መብት አጥቼአለው፡፡ በዚህ ምክንያት በጨረታ ባሸንፍኩበት የከተማ ቦታ ላይ ተጠሪዎች የተዋዋሉት ዉል እንዲፍርስና ተጠሪዎች ይዞታዉን እንዲያስረክቡኝ እንዲወሰን ያቀረብኩትን ክስ የስር ፍርድ ቤቶች ክስ ለማቅረብ መብት የለህም በማለት መዝገቡን መዝጋታቸዉ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ ተሽሮ ይወሰንልኝ በማለት አቤቱታቸዉን አቅርበዋል፡፡

ሰበር አጣሪ ችሎት አቤቱታዉን መርምሮ በሚያከራክረው መሬት ላይ አመልካች የሊዝ ጨረታ አሸናፊ እንደሆኑ ተረጋግጧል በሚል ክፍያ ለመክፈል የሚያስችል ሰነድ የተሰጣቸው ሆኖ እያለ ክፍያውን ባለመክፈላቸው እና ውል ባለመዋዋላቸው ብቻ ክፍያ ያልፈፀሙበት እና ውል ያልተዋዋሉበት ምክንያት ሳይመረምር የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 33/2 ተጠቅሶ ክስ የማቅረብ መብት እና ጥቅም የላቸዉም ተብሎ በስር ፍርድ ቤት የመወሰኑን አግባብነት ተጠሪዎች ባሉበት እንዲመረመር ትእዛዝ በመስጠቱ ተጠሪዎች በተናጠል መልስ ሰጥተዋል፡፡

1ኛ ተጠሪ በዚህ ቦታ ላይ ያለዉን ቤት ከመንግስት በኪራይ በመያዝ በእጄ በማድረግ ስጠቀምበት ቆይቼ ብር 4,500,000 በላይ አውጥቼ ግንባታዎችን ገንብቻለው፡፡በዚህም ምክንያት በዚሁ ቤት ላይ የቀደምትነት መብት ያለኝ መሆኑ በመንግስት ታምኖበት አመልካች በሊዝ ጨረታ አሸንፈው የውል ግዴታን ባለመፈፀማቸው እኔ ሁለተኛ በመሆኔ ከማዘጋጃ ቤቱ ሕጋዊነትን በማሟላት በፕላን ቁጥር ጠከ/364/10/2009ዓ.ም ተረጋግጦ የተሰጠኝ ንብረት ነው፡፡ስለሆነም በማስረጃ ተረጋጦ በስር ፍርድ ቤቶች የተሰጠው ውሳኔ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1193 ፣በአዋጅ ቁጥር 721/2004 መመሪያ ቁጥር 08/2007 አንቀፅ 40/1/3 ስር የተደነገገዉን እና የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 97094 ላይ የሰጠዉን የሕግ ትርጉም መሰረት ያደረገ ነዉ፡፡ አመልካች በሊዝ ሕግ ድንጋጌ መሰረት የውል ግዴታውን በተወሰነው ጊዜ ባለመፈፀማቸዉ የ1ኛ ተጠሪ የቀደምትነት መብት ተረጋግጦ በሕጋዊነት ከመንግስት አካላት በይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ተሰጥቶኛል፡፡ስለሆነም የአመልካች ክስ ዉድቅ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ

ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !

33/2 የተደነገገዉን እና በሰ/መ/ቁጥር 112906 እና 86133 ላይ የተሰጠዉን የሕግ ትርጉም መሰረት ተደርጎ ዉድቅ በመደረጉ የተፈጸመ ስህተት የለም፡፡

2ኛ ተጠሪም አከራካሪዉን ቦታ በተመለከተ አመልካች ከሌሎች ተወዳዳሪዎች ጋር ተወዳድረው አሸናፊ ሆነዋል፡፡ ነገር ግን አመልካች በቀን 28/10/2009 ዓ.ም አሸናፊነታቸው ከተገለፀ በኂላ የሚጠበቅባቸውን ግዴታ በመወጣት በሕጉ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ቀርበው የሊዝ ውል አልተዋዋሉም፡፡በተሻሻለው የደቡብ ብ/ብ/ሕ/ክ/መንግስት የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር 123/2007 አንቀፅ 15/4 እና 6 ደንቡን ለማስፈጸም በወጣው የደቡብ ክልል የከተማ መሬት ሊዝ መመሪያ ቁጥር 08/2007 አንቀፅ 40/1፣3 እና 4 መሰረት የሊዝ ጨረታ አሸናፊ የሆነ ግለሰብ በሕጉ በተቀመጠው የ10 የሥራ ቀን-ገደብ ስልጣን ባለዉ አካል ቀርቦ ያሸነፈበትን ቅድመ ክፍያ በመክፈል የሊዝ ዉል መዋዋል እንዳለበት ግዴታ አስቀምጧል፡፡በዚህ በተቀመጠው የቀን-ገደብ አሸናፊው ቀርቦ ግዴታውን የማይፈጽም ከሆነ በደንቡ አንቀፅ 15/7 እና በመመሪያው አንቀፅ 15/4 መሠረት አሸናፊነቱ እንደሚሰረዝ በግልፅ ተደንግጓል፡፡አመልካች በቀን 28/09/2009ዓ.ም የሊዝ ጨረታ አሸናፊ መሆናቸው ተገልፆላቸው በተቀመጠው የቀን ገደብ ክፍያ ያልከፈሉ በመሆኑ እና ውል ባለመዋዋላቸው በቀን 14/10/2009ዓ.ም ክፍያዎችን ከፍለው የሊዝ ውል እንዲዋዋሉ በፅሁፍ ደብዳቤ ከማስጠንቀቂያ ጋር ተሠጧቸዋል፡፡ነገር ግን አመልካች በሕግ አግባብ ቀርበው ግዴታቸውን በመፈፀም የሊዝ ውል ሳይዋዋሉ በመቅረታቸው በሕጉ መሰረት አመልካች ከአሸናፊነት ሊሰረዙ ችለዋል፡፡በደቡብ ክልል መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር 123/2007 አንቀፅ 15/6 መሰረት የከተማ ቦታ የሊዝ ውል እስኪፈረም ድረስ ባለመብትነትን የሚያረጋግጥ አይሆንም በሚል በግልፅ ደንግጓል፡፡በዚህ መነሻነት አመልካች ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ምንም የሕግ ውጤት ሊያስከትል የሚችል ሕጋዊ ግዴታ ባልፈጠሩበት ሁኔታ፣ አሸናፊነታቸው በሕግ አግባብ ተሰርዞ ሲያበቃ ምንም አይነት መብት ባልተረጋጋጠበት ከ5 ዓመታት ቆይታ በኂላ ያልተገባ ጥቅም ለማግኘት በማሰብ ያቀረቡት ክስ ነው፡፡በሰ/መ/ቁጥር 134343 ላይ የከተማ መሬት ይዞታ አጠቃቀም ላይ ስልጣን በተሰጣቸው አስተዳደር አካላት ውሳኔ ባልተሰጠበትና በአስተዳደር አካላት ያልተረጋገጠ መብት ይዞ ውሳኔ እንዲሰጥ ለፍርድ ቤት የሚቀርብ የዳኝነት ጥያቄ ተቀባይነት የሌለው መሆኑን ገልጾ አስገዳጅ የሕግ ትርጉም ሰጥቷል፡፡ ስለሆነም አመልካች በሕግ አግባብ ሥልጣን በተሰጣቸው የአስተዳደር አካላት መብታቸው ባልተረጋገጠበት ሁኔታ የፍርድ ውሳኔ እንዲሠጣቸው ያቀረቡት ክስ ዉድቅ በመደረጉ የተፈጸመ ስህተት የለም በማለት ተከራክሯል፡፡ ተጠሪም የመልስ መልሳቸውን በማቅረብ ተከራክረዋል፡፡

ከላይ አጠር ባለ መልኩ የተገለጸዉ የግራ ቀኙን ክርክርና በስር ፍርድ ቤቶች የተሰጡ ዉሳኔዎች ይዘት የሚመለከት ሲሆን ሰበር አጣሪ ችሎት የያዘዉን ጭብጥ ከግምት በማስገባት የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰጠዉ ዉሳኔ በዚህ ችሎት ደረጃ ሊታረም የሚችል መሰረታዊ የሕግ ስህተት መፈጸም አለመፈጸሙን አግባብነት ካለዉ ሕግ ጋር በማገናዘብ እንደሚከተለዉ መርምረናል፡፡

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

እንደመረመርነውም በልዩ ሕግ በተለየ ሁኔታ ካልተደነገገ በስተቀር ፍርድ ቤቶች የፍትሐ ብሔር ክርክሮችን በፍትሐ ብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ በተዘረጋዉ ሥነ ሥርዓት መሠረት መምራት ይኖርባቸዋል፡፡ የፍትሐ ብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ መሠረታዊ ዓላማ እና ግብ ክርክሮችን ምክንያታዊ በሆነ በአጭር ጊዜ እና በአነስተኛ የሰዉና የገንዘብ ሀብት (judicial economy) እንዲታዩ በማድረግ በሥረ-ነገር ሕግ እና/ወይም በዉል የተረጋገጡ መብቶች፣ጥቅሞች፣ግዴታዎችና ኃላፊነቶችን ተግባራዊ የሚያደርግ ፍትሐዊ እልባት ለክርክሮች መስጠት ነዉ፡፡ ይህንኑ ማሳካት ይችል ዘንድ የፍትሐ ብሔር ሥነ ሥርዓት ሕጉ የተለያዩ መርሆዎችንና ደንቦችን ደንግጓል፡፡ በክርክር ሂደት እነዚህን ደንቦች እና መርሆዎች እንደየአግባብነታቸዉ ሥራ ላይ ማዋል የተከራካሪ ወገኖችን የመሰማት መብት ያገናዘበ፣ የተከራካሪ ወገኖች ብሎም የፍርድ ቤቱ ወጪ እና ጊዜ ያላግባብ እንዳይባክን በማድረግ ሥነ ሥርዓታዊ ፍትሕን ያረጋግጣል፤ በሥረ-ነገር ሕግና በዉል የተገኙ መብቶች፣ ጥቅሞች፣ ግዴታዎችና ኃላፊነቶችን ተግባራዊ እንዲሆኑ ያደርጋል፡፡ በዚህ አግባብ በፍትሐ ብሔር ሥነ ሥርዓት ሕጉ ዕዉቅና ከተሰጣቸዉ መርሆዎች እና ደንቦች ዉስጥ ሊጠቀስ የሚችለዉ የፍትሐ ብሔር ክስ ለፍርድ ቤት ወይም በሕግ የዳኝነት ሥልጣን ለተሰጠዉ አካል ሊቀርብ የሚችልበትን ቅድመ ሁኔታ የሚመለከት ደንብ ሲሆን ይህም በሕጉ ቁጥር 32 እና ተከታዮቹ ላይ የተመለከተዉ ነዉ፡፡ ከዚህም ዉስጥ አንዱ ከሳሽ የመሆን ችሎታ በሚል ርዕስ በቁጥር 33 ላይ የተደነገገዉ ሲሆን ለተያዘዉ ጉዳይ አግባብነት ያለዉ በቁጥር 33/2 ላይ የተደነገገዉ ነዉ፡፡የዚህ ድንጋጌ ይዘት *"ለክሱ መነሻ በሆነዉ ነገር ወይም ክሱ በተመሠረተበት ሀብት ላይ ጥቅም ወይም መብት ያለዉ መሆኑ ካልተረጋገጠ በቀር ማናቸዉም ሰዉ ክስ ለማቅረብ አይፈቀድለትም"* የሚል ነዉ፡፡

ስለሆነም አንድን የፍትሐ ብሔር ክስ ይዞ ዳኝነት ፍለጋ ወደ ፍርድ ቤት ወይም በሕግ ሥልጣን ወደ ተሰጠዉ የዳኝነት አካል የሚሄድ ማንኛዉም ከሳሽ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕጉ በቁጥር 33/2 መሠረት በፍርድ ሊወሰንለት የሚችል ከሕግ እና/ወይም ከዉል የመነጨ መብት ወይም ጥቅም ያለዉ መሆኑን በክሱ እንዲያሳይ ይጠበቃል፡፡ በዚህ መሰረት ክሱ የቀረበለት ፍርድ ቤት የቀረበዉን ክስ የሚቀበለዉ ክርክሩ ቢቀጥል በከሳሽ ጥያቄ መሠረት ሊወሰን የሚችል ከሕግ እና/ወይም ከዉል የመነጨ መብት ስለመኖሩ የከሳሽ ክስ ይዘት የሚያሳይ መሆኑን በቅድሚያ ሲያረጋግጥ በመሆኑ ከሳሽ በክስ ማመልከቻዉ ላይ ለክሱ ወይም ለጠየቀዉ ዳኝነት ምክንያት ናቸዉ የሚላቸዉን በተለይም ከሕግ ወይም ከዉል የመነጨዉን መብቱን ወይም ጥቅሙን በአጭሩ በመግለጽ ማረጋገጥ ይኖርበታል፡፡በዚህ መልኩ ክሱ ለከሳሽ የሚወሰንለት መብት ወይም ጥቅም መኖሩን የማያሳይ ከሆነ ክሱ ዉድቅ ይደረጋል፡፡

በተያዘው ጉዳይ በ2009 ዓ/ም አከራካሪዉን ቦታ በሊዝ ለማስተላለፍ በወጣዉ ጨረታ ላይ አመልካች ተወዳድረዉ አሸናፊ የነበሩ መሆናቸው በግራ ቀኙ የታመነ ጉዳይ ነዉ፡፡የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 2/9 ስር በተደነገገዉ መሰረት ጨረታ ማለት የከተማ የመሬት ይዞታ በገበያ የዉድድር ሥርዓት በሚወጡ የዉድድር መስፍርቶች መሰረት አሸናፊ ለሚሆነዉ ተጫራች የከተማ መሬት

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ

ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !

በሊዝ የሚተላለፍበት ስልት ነዉ፡፡ሊዝ ማለት ደግሞ በጊዜ በተገደበ ዉል መሰረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት እንደሆነ በዚሁ አዋጅ አንቀጽ 2/1 ስር የተመለከተዉ ትርጓሜ ያሳያል፡፡2ኛ ተጠሪ አከራካሪዉን የከተማ ቦታ በሊዝ ለማስተላለፍ ያለዉን ፍላጎት የጨረታ ሰነድ አዘጋጅቶ ጨረታ ማስታወቂያ በማዉጣት ለሕዝብ ይፋ ያደረገ ሲሆን አመልካችም አከራካሪዉን የከተማ ቦታ በሊዝ ለመያዝ ያላቸዉን ፍላጎት በሚያሳይ አኳኋን በጨረታዉ ተሳትፈዋል፡፡

የፍትሐ ብሔር ሕጋችን ከቁጥር 1681 እስከ 1695 ድረስ ባሉ ድንጋጌዎች ላይ የአገራችን የዉል ሕግ የዉል ሀሳብ በማቅረብ (Offer) እና የቀረበዉን ሀሳብ በመቀበል (Acceptance) ዉል ሊቋቋም የሚችልበትን እንዲሁም የዉል ማቅረብን (Offer) ወይም መቀበልን (Acceptance) እና ማስቀረት የሚቻልበትን አግባብ (Withdrawal of Offer) ደንግጓል፡፡ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1687 እና 1688/1 ስር እንደተደነገገዉ አንድ ሰዉ ተጠቃሚዉን ሳይለይ (የዉሉ ተዋዋይ ሊሆን የሚችል ሰዉ ለይቶ ሳይገልጽ) አንድን ነገር ለመስጠት፣ አንድን ነገር ለማድረግ ወይም ላለማድረግ ፈቃደኛ መሆኑን የሚያሳይ ሀሳቡን መግለጹ፣ይህንኑ ሀሳቡን የሚያሳዉቅ ማስታወቂያ በአደባባይ መለጠፉ፣ሀሳቡን በብዙሀን መገናኛ ማስነገሩ…(Communication of the intention or declaration of the intention without addressing particular person) ወዘተ ከሚያሳይ በስተቀር ተለይቶ ለሚታወቅ ተዋዋይ ወገን የዉል ማቅረብ (Offer) ተግባር ፈጽሟል የሚያስብል አይደለም፡፡ይህ ተግባር ዉል የማቅረብ ተግባር (Offer) ተደርጎ የሚወሰድ ቢሆንና ለብዙሀን የተገለጸዉን ሃሳብ ወይም በአደባባይ የተለጠፈዉን ማስታወቂያ አይተዉ የመጡ ሰዎች በሙሉ ዉል የመቀበል ተግባር ፈጽመዋል (Acceptance) የሚባል ቢሆን ሀሳቡን በማስታወቂያ የገለጸዉ ሰዉ ፍትሐዊ ባልሆነ ሁኔታ ከብዙ ሰዎች ጋር ብዙ ዉል ፈጽሟል ወደሚል የተሳሳተ ድምዳሜ ላይ የሚያደርስ ይሆናል፡፡በዚህ መሰረት አንድ ሰዉ አንድን ነገር ለማድረግ ወይም ላለማድረግ እንደፈለገ የሚያሳይ ሀሳብ ለብዙሀን በማስታወቅ መግለጫ እንደመስጠት (*declaration of the intention without addressing particular person*) የሚቆጠር እንጂ ዉል የማቅረብ ተግበር (Offer) እንደመፈጸም የሚቆጠር አይደለም፡፡በመሆኑም በኢትዮጵያ የዉል ሕግ መሠረት ዉል ተቋቋመ ሊባል የሚችለዉ የዉሉ ጉዳይ በሚገባ አኳኋን ተለይቶ ሲገለጽ እና ተዋዋዮች የዉል ሀሳባቸዉን በማቅረብና በመቀበል ሕጋዊ ግንኙነት ሲፈጥሩ ነዉ፡፡ከዚህ ጋር በተያያዘ የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁጥር 188371 ላይ እና በሌሎች መዛግብት ላይ የሕግ ትርጉም ሰጥቷል፡፡

የከተማ ቦታ በሊዝ የማስተላለፍ ሥልጣን በአዋጅ ቁጥር 721/2004 የተሰጠዉ ለመንግሥት አስተዳደር አካል በመሆኑ በዚሁ አዋጅ አንቀጽ 16/1 እና በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1724 ስር በተደነገገዉ መሰረት መሬቱ በሊዝ በሚተላለፍለትና መሬቱን በሊዝ በሚያስተላልፈዉ አስተዳደር አካል መካከል የሊዝ ዉሉ በጽሁፍ ሊደረግ ይገባል፡፡ በያዝነዉ ጉዳይ አመልካች በሊዝ ጨረታ ተወዳድረዉ የጨረታዉ አሸናፊ መሆናቸዉ ተገልጾ ክፍያዉን እንዲፈጽሙ በ2ኛ ተጠሪ ወይም በገቢ ሰብሳቢ ጽ/ቤት በኩል የተነገራቸዉ ቢሆንም አመልካች የሚጠበቅባቸዉን የሊዝ ክፍያ አለመፈጸማቸዉ ተረጋግጧል፡፡ ከላይ እንደገለጽነዉ በኢትዮጵያ

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

የዉል ሕግ ድንጋጌዎች መሰረትም ሆነ የከተማ ቦታ በሊዝ ስለሚተላለፍበት አግባብ በአዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 16 እና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣ ደንብና መመሪያ መሰረት አመልካች የአከራካሪዉ የከተማ ቦታ የሊዝ ባለይዞታ ሆነዋል ማለት የሚቻለዉ በቅድሚያ የሚከፈለዉን ገንዘብ መጠን ገቢ ሲያደርጉ፤ የግንባታ መጀመሪያ፤ የግንባታ ማጠናቀቂያ፣የክፍያ አፈጻጸም ሁኔታ፤ የችሮታ ጊዜ፣የዉል ሰጪና የዉል ተቀባይ መብትና ግዴታዎች እንዲሁም ሌሎች አግባብነት ያላቸዉ ዝርዝር ሁኔታዎች የተገለጸበት የሊዝ ዉል አግባብ ካለዉ አካል ወይም ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ሲፈራረሙ እና የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት አግኝተዉ ቢሆን ነበር፡፡ ነገር ግን እነዚህ ሕጋዊ ተግባራት በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል ስላልተፈጸመ አመልካች በአከራካሪዉ የከተማ ቦታ ላይ ያቋቋሙት የባለይዞታነት መብት የለም፡፡ግንኙነታቸዉ 2ኛ ተጠሩ ከላይ እንደተገለጸዉ አከራካሪዉን ቦታ በሊዝ ለማስተላለፍ ያለዉን ሀሳብ በመግለጽና አመልካች ዉል የማቅረብ ተግበር (Offer) ማቅረብ ላይ የቀረ ነዉ፡፡ እንዲሁም አስቀድሞ በተጠሪዎች መካከል በስር መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 00446 ላይ በተደረገ ክርክር በቀን 11/06/2014ዓ.ም በተሰጠ ዉሳኔ 2ኛ ተጠሪ አከራካሪዉን ቦታ ለ1ኛ ተጠሪ እንዲያስተላልፍ በተሰጠዉ ዉሳኔ 1ኛ ተጠሪ የቦታዉ ባለይዞታ መሆናቸዉ በፍርድ ጭምር እንደተረጋገጠ የስር ፍርድ ቤቶች ዉሳኔ ያሳያል፡፡አመልካችም ይህንን አልካዱም፡፡

ሲጠቃለል ከላይ የተመለከተዉ እንደተጠበቀ ሆኖ አመልካች በጨረታዉ አሸናፊ ከሆኑ በኋላ የቅድሚያ ክፍያ ገቢ እንዲያደርጉ በሕግ አግባብ ተገቢዉ ማስታወቂያ አልተሰጠኝም፤ወይም ክፍያዉን ገቢ ለማድረግ ጠይቄ አስተዳደሩ ክፍያዉን ለመቀበል ፈቃደኛ ባለመሆን አከራካሪዉን ቦታ በሊዝ ለማግኘት ባደረግሁት እንቅስቃሴ እና በመጨረሻም ጨረታ ካሸነፍኩ በኋላ ቦታዉ ለ1ኛ ተጠሪ በመተላለፉ ኪሳራ ደርሶብኛል የሚሉ ከሆነ የደረሰባቸዉን ኪሳራ በማረጋገጥ በኢፌዲሪ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 37/1 መሰረት ኪሳራ እንዲከፈላቸዉ ዳኝነት በመጠየቅ ፍትሕ የማግኘት መብት ያላቸዉ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ፤ አመልካች በተጠሪዎች መካከል የተደረገዉ የሊዝ ዉል ፈርሶ ተጠሪዎች አከራካሪዉን ቦታ እንዲለቁላቸዉ በተጠሪዎች ላይ ክስ በመመስረት ዳኝነት ለመጠየቅ ከሕግ እና ከዉል የመነጨ መብት የሚኖራቸዉ ከላይ በተመለከተዉ መሰረት በቅድሚያ የሚከፈለዉን የሊዝ ክፍያ ከፍለዉ ቢሆንና ከ2ኛ ተጠሪ ጋር የሊዝ ዉል ተፈራርመዉ የይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት አግኝተዉ ቢሆን ኖሮ ነበር፡፡ በመሆኑም አመልካች ከ2ኛ ተጠሪ ጋር በአከራካሪዉ የከተማ ቦታ ላይ ያቋቋሙት የሊዝ ባለይዞታነት መብት ሳይኖር ያቀረቡት ክስ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 33/2 ስር የተደነገገዉን መስፈርት አያሟላም ተብሎ ክሱ በክልሉ ፍርድ ቤቶች ዉድቅ መደረጉ በፍትሐ ብሔር ሥነ ሥርዓት ሕጉ የተዘረጋዉን የክርክር አመራርና የከተማ ቦታ በሊዝ ስለሚተላለፍበት አግባብ በሕግ የተደነገገዉን የተከተለ ነዉ ከሚባል በስተቀር በዚህ ችሎት ደረጃ ሊታረም የሚችል ስህተት የተፈጸመበት ባለመሆኑ ተከታዩን ወስነናል፡፡

ው ሳ ኔ

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ

ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !

1. የደቡብ ብሔሮች፣ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 41013 በቀን 09/01/2015 ዓ.ም የሰጠዉ ዉሳኔ በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰበር ሥነ ሥርዓት መመሪያ ቁጥር 17/2015 አንቀጽ 9/1 መሰረት ጸንቷል፡፡

2. ግራ ቀኝ በዚህ ችሎት ደረጃ ያወጡትን ወጭ የየራሳቸዉን እንዲችሉ ብለናል፡፡

ትዕዛዝ

1. የዉሳኔዉ ግልባጭ ለስር ፍርድ ቤት ይተላለፍ፡፡ ለግራ ቀኙም ግልባጩ ይሰጣቸዉ፡፡
2. መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

መ/ዐ

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ

ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !