

ጥር 18 ቀን 2004 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ሐጎስ ወልዱ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

ነጋ ዱፍሳ

አዳነ ንጉሴ

አመልካች፡- ወ/ሮ አክሊለ ገብሬ - ጠበቃ ኪሩቤል ኃ/ማርያም ቀረቡ።

ተጠሪዎች፡- አቶ መለኮት ክንፈሚካኤል - ጠበቃ ፍስሐ ሐጎስ ቀረቡ።

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ በአደራ የተሰጠ የንግድ ድርጅት ልረከብ ጥያቄን መሰረት ያደረገ ሲሆን ጉዳዩ የተጀመረው የአሁኑ አመልካች በአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በተጠሪ ላይ በመሰረቱት ክስ መነሻ ነው። አመልካች ያቀረቡት የክስ ማመልከቻ የካቲት 22 ቀን 2002 ዓ.ም. የተጻፈ ሆኖ ይዘቱ በአራዳ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 01/02 የሚገኝ የቤት ቁጥር 164 የሆነ ንግድ ቤት በባለቤታቸው በአቶ ወልደሚሪያም ወልደሚካኤል ስም ተመዝግቦ የሚገኝ መሆኑን፣ ባለቤታቸው ከሞቱ በኋላም ሚስትነታቸውን አረጋግጠው የቤቱ ኪራይ በስማቸው መዛወሩን፣ ከተጠሪ ጋር በነበራቸው ቤተሰባዊ ቅርርብም ድርጅቱን እንዲሰሩበት በአደራ ሰጥተዋቸው ሲሰሩበት ከቆዩ በሁዋላ ድርጅቱን እንዲያስረክቧቸው ቢጠይቋቸው ፈቃደኛ ያለመሆናቸውን ገልጸው ተጠሪ የንግድ ድርጅቱን ለቀው ቤቱን እንዲያስረክቡ፣ እስከሚያስረክቡ ድረስ ደግሞ በወር ብር 3,000.00 እየታሰበ እንዲከፈላቸው ይወሰንላቸው ዘንድ ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። ተጠሪ ለክሱ በሰጡት መልስም ከአመልካች በአደራ የወሰዱት የንግድ ድርጅት ቤት የሌለ መሆኑን ገልጸው ክሱ ውድቅ ሊሆን ይገባል ሲሉ ተከራክረዋል። ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው የአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤትም ክርክሩ መሰረት ያደረገው የአደራ ውሉን መሆኑን በመገንዘብ የንግድ ድርጅቱ የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የተደረገ በመሆኑ በዚህ ድርጅት ላይ የአደራ ውል ስለመኖሩ መረጋገጥ ያለበት በፍ/ሕ/ቁጥር 1723(1) በተመለከተው ሕጋዊ መስፈርት ነው በማለት እና አመልካች ደግሞ በፍ/ሕ/ቁጥር 1723(1) መሰረት የተደረገ የአደራ ውል ስለመኖሩ ያቀረቡት ማስረጃ የለም በማለት ክላቸውን ውድቅ አድርጎታል። በዚህም አመልካች ይግባኛቸውን ለከተማው ይግባኝ ሰሚ፣ የሰበር አቤቱታቸውን ደግሞ ለከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት ቢያቀርቡም ተቀባይነት አላገኙም። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው።

የአመልካች የሰበር አቤቱታ መሰረታዊ ይዘትም በንግድ ድርጅት ቤት ላይ የሚደረገው የአደራ ውል በፍ/ሕ/ቁጥር 1723(1) ድንጋጌ መሰረት መደረግ ያለበት ነው ተብሎ የተወሰነው ያላግባብ በመሆኑ ሊታረም የሚገባው ነው በማለት መከራከራቸውን የሚያሳይ ነው። አቤቱታቸው ተመርምሮም ለሰበር ችሎቱ እንዲቀርብ ተደርጎ ለተጠሪም ጥሪ ተደርጎላቸው ቀርበው ግራ ቀኝ በጽሑፍ እንዲከራከሩ ተደርጓል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለጸው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኝን ክርክር ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል። እንደረመረመረውም የዚህን ችሎት ምላሽ የሚያስፈልገው አቢይ ነጥብ ጉዳዩ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የከተማ ፍርድ ቤቶች የስረ ነገር ሥልጣን ስር የሚወድቅ ነው? ወይስ አይደለም? የሚለው ሆኖ አግኝቶታል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው አመልካች በክሱ የጠየቁት ዳኝነት ቀበሌው በባለቤትነት የሚያስተዳድረውን ቤት የተከራይነት መብት ያላቸው መሆኑንና ይኸው መብት እያላቸው ድርጅቱን ተጠሪ እንዲሰሩበት በአደራ ሰጥተው ተጠሪ ሲሰሩበት ከቆዩ በኋላ እንዲያስረክቧቸው ሲጠየቁ ፈቃደኛ አልሆኑም በሚል መሆኑን፣ ተጠሪ ደግሞ ከአመልካች ጋር ያደረጉት የአደራ ውል የለም ሲሉ በመከራከራቸው የስር ፍርድ ቤት የአደራ ውል አለ? ወይስ የለም? የሚለውን ጭብጥ ይዞ ይህንኑ ጭብጥ ለመመለስም አግባብነት አላቸው ያላቸውን የፍ/ብ/ሕግ ድንጋጌዎችን በመመመርመር ውሳኔ መስጠቱን ነው።

ከዚህ አንጻር ስንመረምረው የአዲስ አበባ ከተማ ነክ ፍርድ ቤቶች ስልጣንና ኃላፊነት ከፌዴራል ፍርድ ቤቶች ስልጣንና ኃላፊነት በአዋጅ ቁጥር 361/1995 እና በአዋጅ ቁጥር 408/1996 ተቆርሶ የተሰጠ ሲሆን በአዋጁ 361/1995 በአንቀጽ 41 ስር ደግሞ የስረ ነገር ስልጣናቸው በዝርዝር ተለይቶ ተሰጥቷል። በሕጉ ተለይተው ከተሰጡት የስረ ነገር ስልጣኖች መካከል ንብረትነቱ የከተማው አስተዳደር የሆነ ቤት ላይ የሚነሱ ክርክሮችን አይቶ የመወሰን ስልጣን አንዱ ስለመሆኑ በአዋጅ አንቀጽ 41(1)(ረ) በግልጽ ተደንግጓል። የዚህ ድንጋጌ ይዘትም የከተማው ፍርድ ቤቶች ንብረትነታቸው የከተማው አስተዳደር ስለመሆናቸው ክርክር በማይቀርብባቸው ቤቶች ላይ የሚነሱ የይዞታ፣ የኪራይ እና ሌሎች ክርክሮችን አይተው የመወሰን ስልጣን ያላቸው መሆኑን ነው። በመሆኑም ክርክሩ መሰረት ያደረገው የከተማው አስተዳደር የሚያስተዳድረውን ቤት የሚመለከት መሆኑ ብቻውን ሁሉንም ቤቱን መሰረት አድርገው የሚቀርቡትን ክርክሮች የከተማው አስተዳደር ፍርድ ቤቶች ለማስተናገድ ስልጣን የሚሰጣቸው አይደለም።

በመሆኑም ክርክር የተነሳበት ቤት የከተማው አስተዳደር ነው? ወይስ የሌላ ግለሰብ? ወይም ድርጅት? የሚል መሰረታዊ ክርክር ያለበት ከሆነ የከተማ ነክ ፍርድ ቤቶች ይህንን የቤት ወይም የድርጅት ባለቤትነት ጥያቄ አስመልክቶ በከተማው አስተዳደርና በሌሎች ሰዎች መካከል የሚደረግ ክርክር በዳኝነት አይተው ለመወሰን የሚያስችል የሥረ ነገር ስልጣን የሌላቸው መሆኑን ከአዋጅ ቁጥር 361/1995 አንቀጽ 41 (1) (ረ) ድንጋጌ ለመረዳት ይቻላል። በያዘነው ጉዳይ የቤቱን ሕጋዊ ባለቤትነትን አስመልክቶ በአመልካች በኩል ክርክር የቀረበበት ሳይሆን የንግድ ድርጅቱ የሚገኝበት ቤት ባለቤት የሆነው ቀበሌም የክርክሩ ተካፋይ አልሆነም። የክርክሩ መሰረት የአደራ ውል ሆኖ ተካራካሪ ወገኖች ደግሞ ግለሰቦች ሲሆኑ የጉዳዩ መሰረታዊ ጭብጥም በአመልካችና በተጠሪ መካከል የአደራ ውል አለ? ወይስ የለም? የሚል ነው። ጉዳዩ የቤት ይዞታ ወይም ከባለቤትነት በመለስ ያሉ ሌሎች መብቶች ክርክር ባለመሆኑ የከተማው አስተዳደር ፍርድ ቤቶች የቤት የይዞታ ክርክርንና ከባለቤትነት መብት በመለስ ያሉትንና ሌሎች ክርክሮችን በተመለከተ የዳኝነት ስልጣን በሕጉ የተሰጣቸው አደራ ውልንም የሚጨምር ነው ሲባል የሚችል አይደለም። ስለሆነም የአደራ ውልን መሰረት አድርጎ የሚቀርብ ክርክር በከተማው ፍርድ ቤቶች የስረ ነገር ስልጣን ስር የሚወድቅ ስለመሆኑም አዋጅ ቁጥር 361/1995 አንቀጽ 41 እንዲሁም አዋጅ ቁጥር 408/1996 ድንጋጌዎች የሚያሳዩት ጉዳይ አይደለም። አንድ ፍርድ ቤት ጉዳዩን

ከማየቱ በፊት የስረ ነገር የዳኝነት ስልጣን ያለው መሆኑን ማረጋገጥ ያለበት ሲሆን የስረ ነገር የዳኝነት ስልጣን በተከራካሪ ወገኖች ባይነሳም በማናቸውም የክርክር ደረጃ ፍርድ ቤቱ በራሱ ሊያነሳው የሚገባው ጉዳይ መሆኑን ከፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 9 እና 231 (1(ለ)) ድንጋጌዎች ይዘትና መንፈስ የምንገነዘበው ጉዳይ ነው። ስለሆነም በየደረጃው ያሉ የአዲስ አበባ አስተዳደር ከተማ ፍርድ ቤቶች ጉዳዩን የማየት የስረ ነገር ስልጣን ሳይኖራቸው ጉዳዩን ሰምተውና አከራክረው የሰጡት ውሳኔ ህጋዊ አስገዳጅነት የሌለውና መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነው ሆኖ ስለአገኘን ተከታዩን ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመዝገብ ቁጥር 05273 ጥር 05 ቀን 2003 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ፣ የከተማው ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 15309 የካቲት 10 ቀን 2003 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ የከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 15663 መጋቢት 27 ቀን 2003 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 348(1) መሰረት ተሸረዋል።
2. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ፍርድ ቤቶች በሁለት ግለሰቦች መካከል የአደራ ውልን መሰረት በማድረግ የሚነሳውን ክርክር አይቶ የመወሰን ውሳኔ የመስጠት የሥረ ነገር ስልጣን የላቸውም ብለናል።
3. አመልካች ያቀረቡት በአደራ የተሰጠ የድርጅት ቤት ልረከብ ጥያቄን ሥልጣኑ ለሚፈቅድለት ፍርድ ቤት ወይም አካል አቅርበው ተገቢውን ዳኝነት የመጠየቅ መብታቸውን ይህ ውሳኔ አይገድባቸውም ብለናል።
4. ወጭና ኪሣራ ግራ ቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።
መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።
የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/መ

AR AR