

ግንቦት 21 ቀን 2006 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ

ዓሊ መሐመድ

ረታ ቶለሳ

አዳነ ንጉሴ

ሙስጠፋ አህመድ

አመልካች፡-

- 1. ወ/ሮ ብርሃን ደሳለኝ
 - 2. ወ/ሮ የሺ ችኮል
- } ከጠበቃ አገኘሁ ዓይናለም ጋር ቀረቡ።

ተጠሪ፡ ወ/ሮ ብርሃን ደሳለኝ - ቀረቡ።

መዝገቡ ተመርምሮ የሚከተለው ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍርድ

ጉዳዩ የመንግስት ቤት የተከራይነት መብትን የሚመለከት ክርክር ሲሆን የተጀመረውም ከሳሽ የነበሩት የአሁኗ ተጠሪ በአ/አበባ ከተማ የመ/ደ/ፍ/ቤት በአሁኖቹ ተጠሪዎች እንዲሁም 3ኛ ተከሳሽ በነበረው እና የዚህ ሰበር ክርክር ተካፋይ ባልሆነው በኮ/ቀ/ክ/ከተማ የወረዳ 14 ኮንስትራክሽን እና ቤቶች ልማት ጽ/ቤት ላይ ባቀረቡት ክስ ነው። በ02/08/2005 ዓ.ም. አዘጋጅተው ያቀረቡት ክስ ይዘትም ባጭሩ፡- የከሳሽ ባለቤት የነበሩት ፶ አለቃ ከበደ ሬባ በኮ/ቀ/ክ/ከተማ በወረዳ 14 የሚገኘውን ቁጥሩ 512 የሆነውን ቤት እስከሞቱበት የካቲት 2 ቀን 2005 ዓ.ም. ድረስ ከመንግስት ተከራይተው ይኖሩበት እንደነበረ፤ ሚኞች በሕይወት እያሉ ቤት አፈላልገው እስኪያገኙ ድረስ በማለት 1ኛ እና 2ኛ ተከሳሾችን ለጊዜው አስጠግተዋቸው እንደነበረ፤ ተከሳሾቹ ቤት አፈላልገው እንዲወጡ ቢጠየቁ ፈቃደኞች ሳይሆኑ እንደቀሩ እና 3ኛ ተከሳሽም አስገድዶ ሊያስወጣቸው ፈቃደኛ እንዳልሆነ የሚገልጽ ሆኖ 1ኛ እና 2ኛ ተከሳሾች ቤቱን ለቀው እንዲወጡ እና 3ኛ ተከሳሽም እንዲያስለቅቅ ይወሰን ዘንድ ዳኝነት የተጠየቀበት ነው። 1ኛ እና 2ኛ ተከሳሾች በ14/08/2005 ዓ.ም. በጋራ በሰጡት መልስ ከቤቱ ውስጥ ከሚች አንዳንድ ክፍሎችን በመከራየት በቤቱ መኖር የጀመሩት 1ኛ ተከሳሽ ከመስከረም 1991 ዓ.ም.፣ 2ኛ ተከሳሽ ደግሞ ከሚያዝያ ወር 1994 ዓ.ም. ጀምረው መሆኑን፤ ከሳሽ ከሚች ባለቤታቸው ጋር በቤቱ የኖሩት ከ19/08/2003 ዓ.ም. ጀምሮ እስከ 02/06/2005 ዓ.ም. ድረስ ለ22 ወራት በመሆኑ ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት የተከራከሩ ሲሆን 3ኛ ተከሳሽ በበኩሉ በ21/08/2005 ዓ.ም. በሰጠው መልስ በከሳሽ ላይ የፈጸመው ድርጊት አለመኖሩን በመግለጽ መልስ ሰጥቶ ተከራክሯል።

ፍ/ቤቱም የግራ ቀኙን ምስክሮች ከሰማ በኋላ በመመሪያ ቁጥር 2/2003 መሰረት ትዳር ያለው አንድ የመንግስት ቤት ተከራይ በሞት ሲለይ የተከራይነት መብቱ ለሌላኛው ተጋቢ ሊተላለፍ የሚችለው ተጋቢው ለሁለት ዓመት በቤቱ መኖሩ በተረጋገጠ ጊዜ በመሆኑ እና ከሳሽም እስከ ባለቤታቸው ሞት ድረስ በቤቱ የኖሩበት ጊዜ ከሁለት ዓመት በታች በመሆኑ ክስ ለማቅረብ የሚያስችል መብት የላቸውም በማለት ክሱን ውድቅ አድርጓል። በውሳኔው ቅር በመሰኘት ከሳሽ ባቀረቡት ይግባኝ ሳቢያ የከተማው ይ/ሰሚ ፍ/ቤት የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ በመመሪያው የተቀመጠው የሁለት ዓመት ጊዜ መሰላት የሚገባው ተከራይ እስከሞቱበት ጊዜ ድረስ ብቻ ሳይሆን ክርክሩ እስከቀረበበት ጊዜ ድረስ መሆኑን፣ ጊዜው በዚህ አግባብ ሲቆጠር ደግሞ ከሳሽ በቤቱ የኖሩት ከሁለት ዓመት በላይ መሆኑን እና የአሁኖቹ አመልካቾች በቤቱ ውስጥ ለመቆየት የሚያስችል መብት የሌላቸው መሆኑን ገልጾ የስር ፍ/ቤት ውሳኔን በመሻር ተጠሪዎቹ ቤቱን ለቀው እንዲወጡ ውሳኔ ሰጥቷል። አመልካቾቹ አቤቱታቸውን ለዚህ ችሎት ያቀረቡት የከተማው ፍ/ቤቶች ሰበር ችሎት አቤቱታቸውን ዘግቶ በማሰናበቱ ሲሆን አቤቱታው ተመርምሮ አመልካቾቹ ክርክር ባስነሳው የቀበሌ ቤት ውስጥ እንደቅደም ተከተላቸው ለ14 እና ለ11 ዓመታት መኖራቸው በተረጋገጠበት እና በቀጣይም በሚመለከተው አካል በኩል የተከራይነት መብት አግኝተው የኪራይ ውል በተዋዋሉበት ሁኔታ ቤቱን ለቀው እንዲወጡ የመወሰኑን አግባብነት ተጠሪዎ ባሉበት ለማጣራት ይቻል ዘንድ ጉዳዩ ለሰበር ክርክር እንዲቀርብ በመደረጉ ግራ ቀኙ የጽሁፍ ክርክር ተለዋውጠዋል። የጉዳዩ አመጣጥ እና የክርክሩ ይዘት ከላይ የተመለከተው ሲሆን እኛም አቤቱታ የቀረበበት ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት መሆን አለመሆኑን ለክርክሩ ከተያዘው ጭብጥ አንጻር መርምረናል።

በዚህም መሰረት ቀደም ሲል እንደተገለጸው ይ/ሰሚው ፍ/ቤት ለውሳኔው የሰጠው ምክንያት በመመሪያው የተመለከተውን የጊዜ አቆጣጠር ስርዓት እና የአሁኖቹ አመልካቾች በቤቱ ውስጥ ለመቆየት የሚያስችል መብት የሌላቸው መሆኑን ነው። ይ/ሰሚው ፍ/ቤት ይህንን ውሳኔ የሰጠው በ26/11/2005 ዓ.ም. ሲሆን ሰበር ችሎቱም አቤቱታውን ዘግቶ ያሰናበተው በ04/13/2005 ዓ.ም. ነው። በሌላ በኩል ግን በክርክሩ ላይ ሶስቱም ፍ/ቤቶች ውሳኔ ከሰጡ በኋላ ጉዳዩ የሚመለከተው የኮ/ክ/ከተማ ወረዳ 14 ኮንስትራክሽን እና ቤቶች ልማት ጽ/ቤት ሁለቱም አመልካቾች ለሚኖሩባቸው ክፍሎች ከሁለቱም አመልካቾች ጋር የኪራይ ውል መዋዋሉን እና ኪራይም ማስከፈል መጀመሩን አመልካቾቹ በሰበር አቤቱታቸው ላይ በመግለጽ የተከራከሩ ሲሆን ተጠሪዎም ቢሆን አስተዳደሩ ከአመልካቾቹ ጋር የኪራይ ውል የተዋዋለው አላግባብ ነው ከማለት ውጪ በዚህ ረገድ ያቀረቡት ማስተባበያ የለም። ተጠሪ ክሱን ያቀረቡት አመልካቾቹ ለጊዜው በጥገኝነት የገቡ በመሆኑ በቤቱ ክፍሎች የመኖር መብት የላቸውም በማለት ሲሆን በአሁኑ ጊዜ ግን የኪራይ ውል ገብተው የተከራይነት መብት ያገኙ በመሆኑ አስተዳደሩ ከተጠሪዎች ጋር ውል የገባው ከሕግ ውጪ ነው የሚሉ ከሆነ አስተዳሩን በሕግ መጠየቅ የሚችሉ ከመሆኑ ውጪ ጉዳዩ አሁን ባለበት ደረጃ አመልካቾቹ በቤቱ የመቆየት

መብት አላቸው ወይስ የላቸውም? የሚለው ጭብጥ ለክርክር ሊቀርብ የሚችልበት አግባብ አልተገኘም።

ሲጠቃሰል የአ/አበባ ፍ/ቤቶች ይ/ሰሚ እና ሰበር ችሎቶች አመልካቾች ክርክር ባስነሳው የቤቱ ክፍሎች ለመቆየት የሚያስችል መብት የላቸውም በማለት ውሳኔ የሰጡት አመልካቾቹ የተከራይነት መብት ከማግኘታቸው በፊት ሲሆን ጉዳዩ አሁን ባለበት ደረጃ ግን አመልካቾቹ በያዟቸው የቤቱ ክፍሎች ለመቆየት የሚያስችል የኪራይ ውል ተጠቃሚ መሆናቸው በመረጋገጡ የስር ይ/ሰሚ እና ሰበር ችሎቶች ውሳኔ ሊሻር እና በአንጻሩ የመ/ደ/ፍ/ቤት ውሳኔ በውጤት ደረጃ ሊጸና የሚገባው ሆኖ ተገኝቷል። በመሆኑም የሚከተለው ውሳኔ ተሰጥቷል።

ው ሳ ኔ

1. የአ/አበባ ከተማ የመ/ደ/ፍ/ቤት በመ.ቁ. 31918 በ27/10/2005 ዓ.ም. የሰጠውን ውሳኔ በመሻር የከተማው ፍ/ቤቶች ይ/ሰሚ እና ሰበር ችሎቶች እንደቅደም ተከተሉ በመ.ቁ. 20461 በ26/11/2005 ዓ.ም. በመ.ቁ. 20659 በ04/13/2005 ዓ.ም. የሰጡት ውሳኔ እና ትዕዛዝ በፍ/ብ/ስ/ስ/ሕ/ቁ. 348(1) መሰረት ተሸረዋል።
2. የተጠሪዋን ክስ ውድቅ በማድረግ የአ/አበባ ከተማ የመ/ደ/ፍ/ቤት በመ.ቁ. 31918 በ27/10/2005 ዓ.ም. የሰጠው ውሳኔ በፍ/ብ/ስ/ስ/ሕ/ቁ. 348(1) መሰረት በውጤት ደረጃ ፀንቷል።
3. በዚህ መዝገብ ተሰጥቶ የነበረው የአፈጻጸም ዕግድ ትዕዛዝ ተነስቷል።
4. የውሳኔው ግልባጭ ለስር ፍ/ቤቶች ይላክ።
5. የሰበር ክርክሩ ያስከተለውን ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ።
6. ውሳኔ ያገኘ ስለሆነ መዝገቡ ተዘግቷል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ብ/ግ