

ዳኞች፡- ዓሊ መሀመድ

ተኸሊት ይመስል

ተፈሪ ገብሩ

ቀነዓ ቂጣታ

ፀሐይ መንክር

አመልካቾች፡- 1ኛ አቶ መክብብ ተስፋ

2ኛ ወይዘሪት አስራኤል ተስፋ

} ጠበቃ ወረቅአገኘሁ ፀጋው

ተጠሪ፡- 1ኛ ወ/ሮ ፀሐይ ለገሰ ቀረቡ

2ኛ ወ/ሮ ጽጌ አሰፋ ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

1. ጉዳዩ የመንግስት ቤት ከመከራየት መብት ጋር የተያያዘ ሲሆን የጀመረው በፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ነው። በስር አመልካቾች ከሳሾች ተጠሪዎች ተከሳሾች በመሆን ተከራክረዋል። የአሁኑ አመልካቾች ሐምሌ 23 ቀን 2006 ዓ.ም ባቀረቡት ክስ በአራዳ ክፍለ ከተማ ወረዳ 5 በቀድሞ ወረዳ 01 ቀበሌ 04 ቤት ቁጥር 085 ሦስት ክፍልና ሰርቪስ ያለው ቤት ከመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ንብረት የሆነውን ቤት ተከራይተው እንደሚኖሩ፤ እስከ 2006 ዓ.ም ድረስም የመንግስት ኪራይ እንደከፈሉ፤ የአሁኑ ተጠሪዎች መንግስት ባከራያቸው የቤት ቁጥር 085 ገብተው ይኖራሉ። ተጠሪዎች ቤቱን ለቀው እንዲወጡ ቢጠይቁም ለቀው ለመውጣት ፈቃደኛ አይደሉም። በመሆኑም በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1206/2035 መሰረት ቤቱን ያስረክቡ፤ ያለአግባብ የተጠቀሙበትን የቤት ኪራይ የመጠየቅ ይጠበቅልን እንዲሁም በክርክሩ ያወጣነው ወጪና ኪሳራ እንዲተኩ የመጠየቅ መብታችን ይጠበቅልን ሲሉ ዳኝነት ጠይቀዋል።

2. የአሁኑ ተጠሪዎች ባቀረቡት የመከላከያ መልስ የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ እንዲሁም በፍሬ ነገር ጉዳዩ መልስ አቅርበዋል። ተጠሪዎች ባቀረቡት የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ በቤቱ መኖር ከመጀመሩ ከ10 ዓመት በላይ በመሆኑ ክሱ በይርጋ ቀሪ እንደሚሆን የተከራከሩ ሲሆን በፍር ጉዳዩም 1ኛ ተጠሪ ወላጅ አባታቸው ከ1982 ዓ.ም ጀምሮ አባቱ ከአቶ ተስፋ አበበ ተከራይቶ ሲኖር ቆይቷል። አመልካቾች የተከራዩት የቤት ቁጥር 085 ብቻ እንጂ 3 ስርቪስ ቤት ለመሆኑ ማስረጃ የላቸውም። ጉዳዩ በዚህ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 121070 እየታየ በመሆኑ ተጣምሮ እንዲታይ እና ክሱ ውድቅ እንዲደረግ የጠየቁ ሲሆን፤ 2ኛ ተጠሪ በበኩላቸው አመልካቾች የተከራዩት ፎቁን ብቻ ነው። ቤቱ ከዛሬ 16 ዓመት በፊት ድሀ በመሆኑ በቀበሌ አመራሮች የተሰጠኝ ነው። አመልካቾች የተከራዩት ቤት ውጪ ባለው ይዞታ ላይ ክስ ሊያቀርቡብኝ አይገባም ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክሯል።
3. የስር ፍርድ ቤትም የግራ ቀኙ ክርክር እና ማስረጃ ከመረመረ በኋላ በተጠሪዎች የቀረበው የመጀመሪያ መቃወሚያ ክሱ የመፋለም ክስ በመሆኑ የይርጋ መቃወሚያው ፍ/ቤቱ አልተቀበለውም። አመልካቾች ያቀረቡት ክስ የመፋለም ክስ የሚመለከት ቢሆንም የቤት ቁጥር 085 የሆነ ቤት ባለቤት አመልካቾች እንዳልሆኑ እና ቤቱ በመንግስት የሚተዳደር ቤት ስለመሆኑ ከሳሾች በኪራይ ከመንግስት የያዙት ስለመሆኑ በቀን 01/13/2004 ዓ.ም በአመልካቾች እና የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ማዕከል የተደረገው ውል መረዳት የሚቻል ሲሆን ይህ ፍሬ ነገር በግራ ቀኙ ያልተካደ ነው። ይህ ከሆነ ደግሞ አመልካቾች በቤቱ ላይ ያላቸው መብት የባለሀብትነት ሳይሆን ቤቱን በመከራየታቸው የባለይዞታነት መብት ብቻ እንዳላቸው መረዳት ይቻላል። አመልካቾች ያላቸው መብት የባለይዞታነት መብት ቢሆንም ያቀረቡት ክስ የመፋለም ይዘት ያለው ክስ ነው። የመፋለም ክስ ማቅረብ የሚችለው የባለሀብትነት መብት አለኝ የሚል ወገን ነው። በዚህ ጉዳይ ላይ አመልካቾች ያላቸው መብት የተከራይነት ወይም ባለይዞታነት መብት እንደመሆኑ መጠን የባለቤትነት ወይም የመፋለም ክስ ለማቅረብ የሚችሉ አይሆንም። ስለሆነም አመልካቾች የባለሀብትነት መብት ሳይኖራቸው ተጠሪዎች የቤት ቁጥር 085 የሆነውን ቤት ለቀው ያስረክቡኝ ሲሉ ያቀረቡት የመፋለም ክስ በሌላቸው መብት ያቀረቡት እና ህጉን ያላገናዘበ ዳኝነት በሆኑ ፍርድ ቤት ጥያቄው እንዳልተቀበለው፤ አመልካቾች የማከራየት መብት ያላቸው ስላልተረጋገጠ ከተጠሪዎች ኪራይ ለመጠየቅ የሚችሉበት የህግም ሆነ የውልም ክንያት ስላላቀረቡና ስላላስረዱ ክሱ ተቀባይነት የለውም በማለት ውድቅ አድርጎታል። የአሁኑ አመልካቾች የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ በመቃወም ለፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ያቀረቡት አቤቱታ ተቀባይነት

አላገኘም። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ በመቃወም ለማሳረም ነው።

4. አመልካቾች ባቀረቡት የሰበር አቤቱታም የቤት ቁጥር 085 ህጋዊ ተከራይ መሆናቸው በተረጋገጠበት እንዲሁም የመንግስት ቤቶችኤጀንሲ ስለ ሰርቪስ ቤቶች አስተያየት ሳይሰጥ የአመልካቾች ክስ የመፋለም ይዘት ያለው ነው። ተብሎ ውድቅ መደረጉ በአግባቡ አይደለም የሚል ክርክር ማቅረባቸውን የሚያሳይ ነው። የአመልካቾች አቤቱታ ተመርምሮ አከራካሪው ቤት ከመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ የተከራዩት መሆኑ እየገለፁ እና ተጠሪዎች ሠርቪስ ቤቶች ለቀው እንዲያስረክቡ በመጠየቃቸው እየታየ ክሱ ያመፋለም ይዘት ያለው በመሆኑ የመፋለም ክስ የማቅረብ መብት የላቸውም ተብሎ ውድቅ የመደረጉ አግባብነት ተጠሪዎች ባሉበት ይጣራ ዘንድ ጉዳዩ ለዚህ ችሎት ያስቀርባል የተባለ ሲሆን ተጠሪዎችም በተደረገላቸው ጥሪ መሠረት ቀርብው በሰጡት መልስ የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔና ትእዛዝ እንዲፀና አመልክቷል።

የመልስ መልስም ቀርቦታል።

5. ከሥር የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔና ትእዛዝ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት መሆን አለመሆኑን እንደሚከተለው መርምሮታል።

6. ከክርክሩ ሂደት እንደተገነዘብነው አመልካቾች ንብረትነቱ የመንግስት የሆነው የቤት ቁጥር 085 መከራየታቸውን የተከዳ ጉዳይ የአይደለም። በዚህ መዝገብ አከራካሪ የሆነው በተጠሪዎች የተያዙት ሰርቪስ ቤቶች የቤት ቁጥር 085 አካል ቻው ወይስ አይደለም? ሰርቪስ ቤቶቹ የቤት ቁጥር 085 ቢሆኑ ተጠሪዎች ለረጅም ዓመት እንዴት ሊኖሩበት ቻሉ? የሚል ነው። የአሁኑ ተጠሪዎች አጥብቀው የሚከራከሩት ከ1982 ዓ.ም ጀምሮ 1ኛ አመልካች ከወላጅ አባታቸው አቶ ለገሰ ገመታ በዚህ ቤት ሲኖሩ እንደነበር 2ኛ ተጠሪም ከ16 ዓመት በፊት ደሀ በመሆናቸው ቤቱ በቀበሌ አመራር እንደተሰጣቸው ነው። የስር ፍርድ ቤት ጉዳዩ ያየው ከመፋለስ ክስ ጋር በማያያዝ በመሆኑ በግራ ቀኙ ያለው ክርክር ባህሪና ይዘት ባገናዘበ መልኩ ጉዳዩን ያጣራው አይደለም።

7. አመልካቾች ያቀረቡት ክስ የመፋለም ይዘት አለው እንኳ ቢባል የመንግስት ቤት ተከራይቶ የሚኖሩ መሆኑ በክላቸው በመግለፅ ባመለከቱበት ሁኔታ የፍ/ብ/ሕ/ቁ.1206 በመጠቀሱ ብቻ ክሱ የባቤትነት መብት የመጠየቅ ክስ ነው የሚባልበት ህጋዊ ምክንያት አይኖርም። የአመልካቾች መብት በተከራዩነት የተገደበ መሆኑ ከተረጋገጠ ያቀረቡትክስ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.91 መሰረት ለትክክለኛ ፍትህ አሰጣጥ በሚያግዝ መልኩ እንዲሻሻሉ ማዘዝም ይቻል ነበር። አመልካቾች የተከራዩት ቤት ቁጥር 085 የአሁኑ ተጠሪዎች የያዙት ክፍል የሚያጠቃልል ከሆነ ክሱ ለማቅረብ አይችሉም የሚባልበት ሁኔታ

አይኖርም።አንድ ተከራይ የተከራየው ቤት ላይ ያለውን ህጋዊ መብት ለማስከበር የክርክር አድማሱን የይዞታ ክርክር አደርጎ በመገደብ ማጣራት የሚቻልበት ሁኔታ ሕጉ የሚከለክል ሆኖ አልተገኘም።

8. አከራካሪው ቤት የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ መሆኑ አልተካደም። የቤቱ አከራይ የሆነው መንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ግራ ቀኙ እያከራከረባለው ጉዳይ የበኩሉን አስተያየት እንዲሰጥ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.39/1/ እና 40/2/ መሰረት የክርክሩ ተከራይ ሊሆን ይገባ ነበር። በተያዘው ጉዳይ አከራካሪ የሆነው ነጥብ የባለቤትነት መብት መፋለም ክስ ሳይሆን ተከራይነት የተገኘው የባለይዞታነት መብት ለማስከበር የቀረበ ክስ መሆኑን ተገንዝበናል። በመሆኑም የአሁኑ ተጠሪዎች ለክሱ መነሻ የሆኑ ሰርቪስ ቤቶች መቼ እንደያዙት? ቤቶቹ ለመያዝ የቻሉበት ህጋዊ ምክንያት መኖሩ አለመኖሩን? በተጠሪዎች የተያዙት ሰርቪስ ቤቶች ላይ የመከራየት መብት ያቋቋሙ መሆን አለመሆናቸው? በአጠቃላይ ተጠሪዎች ሰርቪስ ቤቶቹ ይዘው የሚቀጥሉበት ህጋዊ ምክንያት መኖር አለመኖሩን? በዝርዝር መጣራት ያለበት ጉዳይ ነው። ከዚህ በተያያዘ የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ከአመልካቾች ጋር የቤት ቁጥር 085 አደረገው የተባለው የኪራይ ውል ለክርክሩ መነሻ የሆኑትን ሰርቪስ ቤቶቹን የሚያጠቃልል መሆን አለመሆኑን የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 39/1/ እና 40/2/ መሰረት ወደ ክርክሩ እንዲገባ ተደርጎ ጉዳዩ መጣራት ያለበት ስለመሆኑ የክርክር ይዘትና ባሕሪ ያለመክታል። በዚህ ሁሉ ምክንያት የስር ፍርድ ቤቶች ግራ ቀኙ እያከራከረ ያለው የተከራይነት መብት ሆኖ ሳለ በአመልካቾች ክስ የፍ/ሕ/ቁ. 1205 በመጥቀስ ብቻ የመፋለም ክስ የማቅረብ መብት የላቸውም በማለት ውድቅ ማድረጋቸው በጉዳዩ መሠረታዊ የህግ ስህተት መፈፀሙን የሚያሳይ በመሆኑ ሽረን ተከታዩን ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 120983 በ03/04/2007 ዓ.ም የሰጠው ፍርድ፣ የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት መዝገብ ቁጥር 165941 በ29/08/2007 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ ተሸርክሏል።
2. የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የተዘጋው መዝገብ በማንቀሳቀስ በፍርድ ይዘቱ በተገለፀው አግባብ አመልካቾች እና ተጠሪዎች እያከራከረ ያለው የተከራይነት መብት የመንግስት ቤት ኤጀንሲ ወደ ክርክሩ እንዲገባ በማድረግ ለክርክሩ መነሻ የሆኑት ሰርቪስ ቤቶች የቤት ቁጥር 085 አካል ናቸው ወይስ አይደሉም? የአሁኑ ተጠሪዎች በሰርቪስ ቤቶቹ መኖር የጀመሩት ከመቼ ጊዜ ጀምሮ ነው? ሰርቪስ ቤቶቹ እንዴት ሊይዙት ቻሉ? ተጠሪዎች ከ10 ዓመት በላይ ቤቱን ይዘው እየኖሩ ከሆነ የሚኖረው

ሕጋዊ ውጤት ምንድን ነው? የአሁኑ ተጠሪዎች ሰርቪስ ቤቶቹ ይዘው የሚቀጥሉበት ህጋዊ ምክንያት መኖር አለመኖሩን በግራ ቀኝ ክርክር እና ማስረጃ እንዲሁም የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 145 በሚያዘው አግባብካሚ መለከተው አካል ተገቢ ማስረጃ በማስቀረብ በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 264/1/ የሰው ምስክሮች ጭምር በመስማት ተገቢ ህጋዊ ውሳኔ እንዲሰጥበት በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 343/1/ መሰረት መልሰንለታል። ይህም።

- 3. የዚህ ፍርድ ቤት ክርክር ያስከተለው ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።
- 4. የዚህ ፍርድ ቤት ውሳኔ ለስር ፍ/ቤቶች ይተላለፍ ብለናል። መዝገቡን ዘግተን ወደ መ/ቤት መልሰናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

የዳኝነት ሥልጣን