

የሰበር መዝገብ ቁጥር 155664

ጥቅምት 30 ቀን 2011 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ብርሃኑ አመነው

በዕውቀት በላይ

እንዳሻው አዳነ

ሃይሉ ነጋሽ

እትመት አሰፋ

አመልካች፡- አዲስ ከተማ ክ/ከተማ ወረዳ 9 ኮ/ቤቶች ልማት ጽ/ቤት
ተጠሪዎች፡-አቶ ሻወል ወልዴ

መዝገቡ ተመርምሮ የሚከተለው ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍ ር ድ

ይህ የሰበር ጉዳይ የመንግስት ቤትን የሚመለከት ክስን መነሻ ያደረገ ክርክር ሲሆን በአዲስ አበባ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የአሁን ተጠሪ ከላሽ የአሁኑ አመልካች ደግሞ ተከላሽ ሆኖ ሲከራከሩ እንደነበር መዝገቡ ያመለክታል፡፡ የአዲስ አበባ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት፣ የአዲስ አበባ ከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት እና ሰበር ሰሚ ችሎት ይህንን ጉዳይ በማየት ወሳኔ መስጠታቸው ከመዝገቡ መገንዘብ ይቻላል፡፡

በሰበር ፍርድ ቤት የአሁን ተጠሪ ከላሽ በመሆን ያቀረቡት ክስ ይዘት፡- በአዲስ አበባ ከተማ አዲስ ከተማ ክ/ከተማ ወረዳ 09 የቤት ቁጥር 447 የሚገኘውን የመንግስት ቤት ከተከላሽ ላይ ከ1967 ዓ/ም በፊት የከላሽ ወላጅ አባት አቶ ወልዴ ብራሮ ተከራይተው እንደነበሩ፣ የከላሽ አባት እና እናት በዚህ ለክሱ ምክንያት በሆነው ቤት ውስጥ አብረው ሲኖሩ ከላሽን ጨምሮ 7 ልጆች እንደወለዱና ከላሽ እዚህ አከራካሪው ቤት የሚኖር መሆኑ ቤቱን የተከራዩት አባቱ መስከረም 1 ቀን 1982 ዓ/ም ከዚህ አለም በሞት ተለይቷል፡፡ከላሽ ወላጅ አባቱ ወራሽ መሆኑን በፍ/ቤት ተወስኖ ለክሱ ምክንያት የሆነው ቤት ከእናቱ ጋር አብራ የምኖር ስሆን እናቱ ከወንድሞቼና እህቶቼ ጋር 2 ክፍል እኔ ደግሞ 4 ክፍል ይዘን እየኖርንበት እንገኛለን፡፡ወላጅ አባቱ በሞት ከተለየ

በኋላ የኪራይ ውሉን በእናቴ ስም በማድረግ ገንዘብ እየሰጠሁኝ ኪራይ ስክፍል ቆይቻለሁ ቤቱንም እንዳይፈርስ ብዙ ገንዘብ በማውጣት አሳድሽዋለሁ።ይህ በእንዲህ እንዳለ እናቴ ኮንዶሚኒየም ቤት ስለደረሳት ተከላሽ በ3 ቀናት ውስጥ ቤቱን እንድናስረክብ የማናስረክብ ከሆነ ግን ቤቱ እንደሚታሸግ የሚገልፅ ማስጠንቀቂያ የሰጠን በመሆኑ ይህን ተግባር በከላሽ ላይ ሁከት መፍጠር ስለሆነ የተፈጠሩብኝ ሁከት እንዲወገድልኝ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል ። ተከላሽ ለቀረበው ክስ በሰጠው መልስ ከላሽ አከራካሪ በሆነው ቤት መብት የለውም ።አከራካሪ የሆነው ቤት ህጋዊ ተከራይ ወ/ሮ ፈለቀች ቁጫ ስለሆኑ እሳቸው ኮንዶሚኒየም ቤት የደረሳቸው ስለሆነ ቤቱን ለቀዋል ስለሆነም በመመሪያ ቁጥር 3/2003 እና በተሻሻለው መመሪያ ቁጥር 3/2007 መሰረት ቤቱ ለመንግስት ማስረከብ ስለሚገባቸው ይህን ለማስፈፀም ማስጠንቀቂያ ደብዳቤ መስጠታችን የሁከት ተግባር አይደለም በማለት ተከራክሯል።

ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው የአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ክስንና በግራ ቀኙ የቀረበውን ማሰረጃ ተመልክቶ እና አጠቃላይ ክርክሩን ከመረመረ በኋላ ተከላሽ ለከላሽ አከራካሪው ቤት ለቀው እንዲወጡ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ የሁከት ተግባር ስለሆነ ሁከት ሊወገድ ይገባል በማለት ውሳኔ ሰጥቷል። በዚህ ውሳኔ አመልካች ቅር በመሰኘት ይግባኛቸውን ለአዲስ አበባ ከተማ ይግባኝ ሲሚ ፍርድ ቤት እንዲሁም አቤቱታቸውን ለአዲስ አበባ ከተማ ይግባኝ ሲሚ ፍርድ ቤት ሰበር ሲሚ ችሎት አቅርበው ፍርድ ቤቶቹ የአመልካችን አቤቱታ ባለመቀበል ሰርዘውታል። አሁን የቀረበው ቅሬታ በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ሲሆን አመልካች በቀን 14/07/2010 ዓ/ም የተፃፈ አቤቱታ አቅርቧል የአቤቱታው ይዘት፡- አከራካሪው የሆነው መኖሪያ ቤት ተከራይ የነበሩት የተጠሪ አባት ከሞቱ በኋላ ወደ ተጠሪ እናት ተላልፎ በተጠሪ እናት ስም ኪራይ ሲከፈልበት የቆየ ሲሆን የተጠሪ እናት ኮንዶሚኒየም መኖሪያ ቤት ሲደርሳቸው ቤቱን ለአመልካች ማስረከብ ሲገባቸው ልጃቸው ለሆነው ተጠሪ እንዲኖሩበት መደረጉ እና የስር ፍርድ ቤቶችም ውሳኔ መስጠታቸው ከመመሪያው ውጪ እና መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ውሳኔ መሆኑ ሊታረም ይገባል በማለት አቅርበዋል። የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተመርምሮ በሰበር ችሎት ሊታይ ይገባዋል በመባሉ ተጠሪ ቀርበው የጽሁፍ ክርክራቸውን ተለዋውጠዋል።

ከላይ ባጭሩ የገለፅነው የጉዳዩን አመጣጥ ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን ክርክር ለሰበር ችሎቱ ከተያዘው ጭብጥ፤ ቅሬታ ከቀረበበት ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል።

እንደመረመርነው አከራካሪው የሆነው በአዲስ አበባ ከተማ አዲስ ከተማ ክ/ከተማ ወረዳ 09 የቤት ቁጥር 447 የሚገኘውን የመንግስት ቤት ተከራይ የነበሩት የተጠሪ (ከሳሽ) ወላጅ አባት አቶ ወልዴ ብራሮ እንደነበሩ እሳቸው በ1982 ዓ/ም ከዚህ ዓለም በሞት ሲለዩ የኪራይ ውሉ የከሳሽ እናት ወደ ሆኑት ወ/ሮ ፈለቀች ጫካ እንደተዛወረ የኪራይ ውሉም በሳቸው ስም እንደሚከፈል ተጠሪ ከነ ቤተሰቦቹ በተጠቀሰው ቤት ውስጥ የሚኖር መሆኑ በስር ፍርድ ቤቶች ፍሬ ነገር ደረጃ የተረጋገጠ ጉዳይ ነው።

የመንግስት ቤቶች ለማስተዳደር የወጣው መመሪያ ቁጥር 3/2007 ስር እንደተመለከተው ማንኛውም የመንግስት ቤት ተከራይ የኮንዶሚኒየም ቤት ባለአድል ሲሆን ቤቱን ለቆ ማስረከብ እንዳለበት ተደንግጓል።የስር ፍርድ ቤት ለውሳኔው መነሻ ያደረገው ነጥብ ተጠሪ በአባታቸው በኩል የተከራይነት መብት አላቸው በማለት ሲሆን በመመሪያው እንደተጠቀሰው ወላጅ አባት ሲሞት የተከራይ መብት ወደ እናት (ሚስት) እንደሚተላለፍ የሚያሳይ ነው ። በዚህ መሰረትም የቤቱ ተከራይ የነበሩት አቶ ወልዴ ብራሮ ከዚህ ዓለም በሞት ሲለዩ ባለቤታቸው የሆኑት ወ/ሮ ፈለቀች ጫካ ህጋዊ ተከራይ እና የኪራይ ገንዘቡም በስማቸው የሚከፈል መሆኑ ተጠሪ ግን ቤቱ ውስጥ መኖሩ እንጂ ከአመልካች ጋር ህጋዊ ውል ያለው ስለመሆኑ የቀረበ ማስረጃም ሆነ ክርክር የለም ። ተጠሪ አጥብቆ የሚከራከረው የተሻሻለው መመሪያ ቁጥር 4/2009 ዓንቀፅ 15(ሐ(መ)) ውሉ ከኔ ጋር እንዲቀጥል ይደግፈኛል በማለት ሲሆን ከመዝገቡ ይዘት ለመረዳት እንደቻልነው በነበረው መመሪያ መሰረት ወላጅ አባት ሲሞት የተከራይ መብት ወደ እናት (ሚስት) እንዲተላለፍ የሚፈቅድ መሆኑ ፣ በዚህ መሰረትም የቤቱ ተከራይ የነበሩት አቶ ወልዴ ብራሮ ከዚህ ዓለም በሞት ሲለዩ ባለቤታቸው የሆኑት ወ/ሮ ፈለቀች ጫካ ህጋዊ ተከራይ እና የኪራይ ገንዘቡም በስማቸው የሚከፈል መሆኑ ተጠሪ ግን ቤቱ ውስጥ መኖሩ እንጂ ከአመልካች ጋር ህጋዊ ውል የሌለው መሆኑ የተሻሻለው መመሪያ ቁጥር 2/2010ም ሆነ ከዚህ ከተሻሻለው መመሪያ በፊት የነበረው መመሪያ የቤት ተከራይነት መብት ለልጅ የሚተላለፈው ህጋዊ ተከራይ የሆነው ወላጅ ከዚህ ዓለም በሞት ሲለይ እንጂ ኮንዶሚኒየም ደርሶት ቤቱ ሲለቅ ባለመሆኑ በተያዘው

ጉዳይ ህጋዊ ተከራይ የነበሩት የተጠሪ እናት ወ/ሮ ፈለቀች ጫካ ኮንደሚኒየም ቤት አግኝተው ከተከራዩት ቤት ከለቀቁ ቤቱ በመመሪያው መሰረት አከራይ ለሆነው አመልካች መመለስ አለባቸው። ስለሆነም አከራካሪ የሆነውን የመንግስት ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆኑት የተጠሪ እናት በመሆናቸው እሳቸው የኮንደሚኒየም ቤት ከደረሳቸው ከመንግስት የተከራዩት ቤት ለመንግስት የማስረከብ ግዴታ ያላቸው በመሆኑ እና ተጠሪ አከራካሪው ቤት በተመለከተ መብት ያለው መሆኑ ማስረጃ ያልቀረበ በመሆኑ አመልካች ለከላሽ አከራካሪውን ቤት ለቀው እንዲወጡ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ ህጋዊ ተግባር ነው።

ሲጠቃለል የስር ፍርድ ቤቶች አመልካች ማስጠንቀቂያ መስጠቱ የሁከት ተግባር ነው በማለት የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ የሚከተለው ተወስኗል።

ወ ሳ ኔ

1. የአዲስ አበባ ከተማ ይግባኝ ሰሚ ሰበር ችሎት በመ.ቁጥር 27641 ታህሳስ 16 ቀን 2010 ዓ.ም የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ በማፅናት የሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት በመሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.348 /1/ መሰረት ተሽሯል።
2. አመልካች አከራካሪውን ቤት በተመለከተ የሰጠው ማስጠንቀቂያ የሁከት ተግባር አይደለም ብለናል።
3. ግራ ቀኛቸው በዚህ ችሎት የደረሰባቸው ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ። መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ ብለናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ማ/አ