

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ታፈሰ ይርጋ

ፀጋይ አስማማው

በላቸው አንሺሶ

አልማው ወሌ

አመልካች፡- ወ/ሮ ነጂባ ነጋሽ - ቀረቡ።

ተጠሪ፡- ወ/ሮ ዚያዳ ዴታሞ - ቀረቡ።

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ ሁከት ይወገድልኝን የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረውም የአሁኗ ተጠሪ ነሐሴ 15 ቀን 1998 ዓ.ም. በፃፉት ማመልከቻ ሟች አቶ አብዱ ናስር ሼህ ጀቤር ከተባሉት ባለቤታቸው ጋር በአዲስ አበባ ከተማ አራዳ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 11/12 የቤት ቁጥር 1638 የሆነውን ከመንግሥት ተከራይተው ሲኖሩ እንደነበር፣ ተጠሪ ያላገባብ የቤቱን ኪራይ ቀበሌው በስማቸው አድርጎላቸው ቤቱን መያዛቸውን በመዘርዘር ተጠሪ የፈጠሩት ሁከት እንዲወገድ ይወስንላቸው ዘንድ ዳኝነት ጠይቀዋል። የአሁኗ አመልካችም የቤቱ ኪራይ በስማቸው የዘረላቸው የሟቸ ሚስት በመሆናቸው መሆኑን፣ ተጠሪ በወቅቱ በቤቱ ያልነበሩ መሆኑን በመዘርዘር ክስ ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክረዋል። ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው የአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤትም የግራ ቀኙን ማስረጃ ከመረመረ በኋላ የቀበሌው አስተዳደር ተጠሪ በቤቱ ላይ ከአመልካች ጋር አኩል መብት ያላቸው መሆኑን እያወቀ ተጠሪን በማስታወቂያ ሣይጠራና የቤት ኪራይ ስም ዝውውሩን መፈፀሙና ከአመልካች ኪራይ መቀበሉ በተጠሪ ላይ ሁከት መፍጠር ነው በማለት አመልካችና ተጠሪ በቤቱ ላይ በጋራ እንዲገለገሉበትና በጋራ ኪራይ እንዲከፍሉ እንዲደረግ ሲል ወስኗል። ጉዳዩ በይግባኝ የቀረበለት የከተማው ይግባኝ ሰሚ ችሎትም ይግባኝን ሣይቀበለው ቀርቷል። የከተማው የሰበር ሰሚ ችሎትም በጉዳዩ ላይ የተፈፀመ መሠረታዊ የሕግ ስህተት አልተገኘም ሲል የአመልካችን አቤቱታ ውድቅ አድርጎታል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ የበታች ፍ/ቤቶችን ውሣኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው።

አመልካች ነሐሴ 09 ቀን 2000 ዓ.ም. በፃፉት 2 /ሁለት/ ገጽ የሰበር አቤቱታ በበታች ፍ/ቤቶች ውሣኔ መሠረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል የሚልባቸውን ምክንያቶች ዘርዝረው አቅርበዋል። ይዘቱም ባጭሩ፡- የተጠሪ የሁከት ይወገድልኝ ጥያቄ በጊዜ ያልቀረበና የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1149 ድንጋጌን ያላገናዘበ ሆኖ እያለ በተከራይነት ባገኘሁት የይዘታ መብትን እንዳከፍል መወሰኑ ሕጋዊነት የሌለው በመሆኑ ሊሻር ይገባል በማለት ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተመርምሮም በሰበር ችሎቱ ሊታይ ይገባል በመባሉ ተጠሪ ቀርበው ጎዳር 03 ቀን 2001 ዓ.ም. በተፃፈ ማመልከቻ የአመልካችን ቅሬታ ለመንቀፍ፣ የሥር ፍ/ቤትን ውሣኔ ተገቢነት በመዘርዘር ውሣኔው ሊፀና ይገባል ሲሉ መልሳቸውን ሠጥተዋል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን የጽሁፍ ክርክር የሰበር አቤቱታው ከቀረበበት ውሣኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ በሚከተለው መልኩ መርምሮታል። እንደመረመረውም አመልካች ሁከት ፈጥረዋል መባሉ ባግባቡ መሆን ያለመሆኑን በጭብጥነት ሊታይ የሚገባው ነጥብ ሆኖ አግኝቶታል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቤት የቀበሌው አስተዳደር የሚያስተዳድረው የመንግሥት ንብረት መሆኑን፣ ቤቱን ሚቹ ተከራይተውት ይኖሩበት እንደነበር፣ ከሚችሉ ሕይወት ማለፍ በኋላ በወቅቱ ይዘውት በነበረው የሚስትነት ማስረጃ መሠረት አመልካች የቤቱን የተከራይነት መብት ቀበሌው ያስተላለፈላቸው መሆኑን፣ በዚህ ጊዜ ተጠሪ ከቤት ያልነበሩና ሕጋዊ ጠባቂም ያልነበራቸው መሆኑን ነው።

በመሠረቱ የአንድ ንብረት ባለይዘታ የሆነ ሰው ይዘታው ለመንጠቅ ወይም በይዘታው ላይ ሁከት ለመፍጠር የሚፈጸምን ማንኛውንም ድርጊት እንዲቆም ወይም ተገቢው መብት እንዲመለስለት ሕጉ ከዘረጋላቸው መንገዶች አንዱ የይዘታ ክስ /Possessory action/ ስለመሆኑ የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1149/1/ ድንጋጌ ያስገነዝባል። በዚህ ድንጋጌ መሠረት የሁከት ይወገድልኝ ክስ ለማቅረብ የሚቻለው አቤቱታ አቅራቢው ለክርክሩ መነሻ በሆነው ንብረት ላይ በቀጥታ ወይም በጠባቂ ይዘታ ሲኖረውና ይህንኑ ሁኔታ በኃይል ሲነጠቅ ነው። እንዲሁም የይዘታ ክስ የሚቀርበው ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ንብረት በወቅቱ ለመያዝ ምንም ዓይነት መብት የሌለው ሰው ሲይዝ ስለመሆኑም ተጠቃሽ ድንጋጌ ያሳያል። በመሆኑም የሁከት ይወገድልኝ አቤቱታ አቅራቢ ማረጋገጥ ያለበት ንብረቱ በሕግ አግባብ በይዘታው የነበረና የሁከት ድርጊት ፈፃሚው የኃይል ተግባር በመጠቀም ወይም በሚስጢር ንብረቱን የወሰደበት መሆኑን ነው። ይህ የድንጋጌው መንፈስ የሚያስረዳው የሁከት ተግባር የሚኖረው ባለይዘታ የሆነው ሰው በይዘታው ሥር በሚገኘው ንብረት እንዳይገለገልበት ሌላ ሰው ጣልቃ ገብቶበት መሰናክል ሲፈጥርበት ወይም ረብሻ ሲፈጥርበት መሆኑን ነው። የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1140 እና 1149 ድንጋጌዎች ይዘት የሚያሳዩትም ይህንኑ ነው። እነዚህ ድንጋጌዎች ከላይ ከተገለጸው ነጥብ በተጨማሪ የሚያስገነዝቡት ነጥብ የሁከት ይወገድልኝ ክስ አቅራቢ የተሻለ የይዘታ መብት ያለው ስለመሆኑ ማረጋገጥ ያለበት መሆኑን ነው። ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስ ተጠሪ በቤቱ ላይ ከአመልካች የተሻለ መብት የሌላቸው መሆኑ፣ አመልካች ቤቱን የያዙት በቀበሌው ስምምነት የተከራይነት መብት አግኝተው እንጂ በኃይል አለመሆኑ የተረጋገጡ ፍሬ ጉዳዮች ናቸው። እንዲህ ከሆነ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1140 እና 1149 ድንጋጌዎች የተመለከቱት ሕጋዊ መሥሪቶች አለመሟላታቸውን በቀላሉ ለመገንዘብ አያዳግትም። በመሆኑም የአመልካች ተግባር ሁከት ሊባል የሚችልበትን ሕጋዊ ምክንያት ስላላገኘን የበታች ፍ/ቤቶች ውሣኔ መሠረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ነው ብለናል። በዚህም መሠረት ተከታዩን ወስነናል።

ው ሣ ኔ

- 1/ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በፍ/መ/ቁ. አራ-03095 ጥቅምት 27 ቀን 2000 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ፣ ይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 05585 መጋቢት 25 ቀን 2000 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ እንዲሁም የዚሁ ፍ/ቤት ሠበር ሠሚ ችሎት በመ/ቁ. 06753 ሐምሌ 25 ቀን 2000 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሠረት ተሸረዋል።
- 2/ አመልካች በተጠሪ ላይ የፈጠሩት ሁከት የለም ብለናል። ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት በጋራ የሚገለገሉበት ወይም እኩል ተካፍለው የሚከራዩበት ሕጋዊ ምክንያትም የለም ብለናል።
- 3/ ለክርክሩ የተደረገውን ወጪና ኪሣራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መ/ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።