

ዳኞች፡- ተሻገር ገ/ሥላሴ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አዳነ ንጉሴ

ሙስጠፋ አህመድ

አመልካች፡- ጽናት የሆቴል ቱሪዝም ስራዎች ኃ.የተ.የግል ማህበር -ጠበቃ ኃ/ማሪያም ተመስገን ቀረቡ።

ተጠሪ፡-1. አቶ ዳመነ ነጋ

2. አቶ አሰበ ፈቃዱ

3. አቶ ሱልጣን በደዌ - ጠበቃ በለጠ ጉራራ ቀረቡ።

4. አቶ አበራ አመንሲሳ

5. ወ/ት አለምፀሐይ ሰለሞን

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሠጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የሁከት ይወገድልኝ ክስን መሰረት አድርጎ የቀረበውን በተከራይነት የተገኘ የንብረት ይዞታ ይልቀቅልኝ ጥያቄን የሚመለከት ነው። ክርክሩ የተጀመረው የአሁኑ አመልካች ባህኑ ተጠሪዎች ላይ በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመሰረተው ክስ መነሻ ነው። የአመልካች ክስ ይዘትም በአዲስ ከተማ ክፍለ ከተማ በወረዳ 5 ክልል ውስጥ የሚገኘውና ቁጥሩ 169 የሆነው ቤት ከሰላሳ ዘጠኝ ክፍሎች እና ከሁለት ሰርቪስ ቤቶች ጋር በ10/09/2003 ዓ/ም በተፈጸመ የኪራይ ውል ከመንግስት ቤቶች ተረክቦ ባለበት ሁኔታ ተጠሪዎች ምንም ሕጋዊ መብት ሳይኖራቸው እያንዳንዳቸው አንድ አንድ ክፍል በመያዝ ጨርቃ ጨርቅ በመያዝ እየነገዱ እንደሚገኙ ገልጾ በዚህ አድራጎታቸው ሁከት የተፈጠረበት ስለመሆኑ ጠቅሶ ሁከቱ እንዲወገድለትና ክፍሎቹ እንዲለቀቁለት ዳኝነት መጠየቁን የሚያሳይ ነው። ተጠሪዎች ለክሱ በሰጡት መከላከያ መልስም ጉዳዩን የመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ በመመሪያው መሰረት እየተመለከተው መሆኑን ጠቅሰው ፍርድ ቤቱ ስልጣን የለውም፤ አመልካችም በክፍሎቹ ላይ ክስ ለማቅረብ መብት ወይም ጥቅም የለውም ሲሉ ተከራክረዋል። ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው ፍርድ ቤትም ግራ ቀኙን አከራክሮ አመልካች ከመንስት ቤቶች ኤጂንሲ ንብረቱን በወርሃዊ የኪራይ ገንዘብ ብር

40,000.00 ተከራይቶ ለተጠሪዎች ደግሞ ክርክር ያስነሱትን ክፍሎች እያንዳንዳቸውን በብር 15,000.00 ወርሃዊ የኪራይ ገንዘብ በማከራየት ጥቅም እያገኘበት መሆኑን የአመልካች ጠበቃ በክርክሩ ወቅት ማረጋገጣቸው፣ ተጠሪዎች ወርሃዊ ኪራይን ለመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ እየከፈሉ እንደሚገኙ ገልጾና መመሪያው ሲወጣ ደግሞ አመልካች ተጠሪዎች ሁከት ፈጥረዋል ብሎ ክስ ማቅረቡ የመመሪያው አፈጻጸም እንዳይነካው በማሰብ ምክንያት ነው የሚሉትን ነጥቦችን በምክያትነት ይዞ ጉዳዩን ፍርድ ቤት ጣልቃ ገብቶ የሚዳኘው አይደለም በማለት እና የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 231 ድንጋጌን በዋቢነት ጠቅሶ ክሱን ውድቅ አድርጎታል። በዚህ ብይን አመልካች ቅር በመሰኘት ይግባኙን ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ቢያቀርብም ይግባኙ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 337 መሰረት ተሰርዞታል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው። የአመልካች የሰበር አቤቱታ መሰረታዊ ይዘትም ተጠሪዎች ክፍሎችን የያዙበትን አግባብ በተመለከተ የመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ ባወጣው መመሪያ የማይሸፈን ስለመሆኑ በኤጂንሲው የተረጋገጠ ሁኖ እያለ የበታች ፍርድ ቤቶች የአመልካችን ማስረጃዎችን በአግባቡ ሳይሰሙና የጉዳዩን ክርክር በስርዓቱ መሰርት ሳይመሩ ውሳኔ መስጠታቸው ያላግባብ ነው የሚል ነው። አቤቱታው ተመርምሮም የአመልካች የሁከት ይወገድልኝ ክስ ውድቅ የመደረጉን አግባብነት ለመመርመር ሲባል ጉዳዩ ለሰበር ሰሚ ችሎት ያስቀርባል የተባለ ሲሆን ለተጠሪዎች ጥሪ ተደርጎላቸው ቀርበውም ክፍሎችን ከአመልካች የተከራይ አከራይ ሁኖ ተጠሪዎች ተከራይተው ይዘው ሲጠቀሙ እንደነበርና በመመሪያው መሰረትም የመንግስት ቤቶች ከተጠሪዎች ጋር የኪራይ ግንኙነት እንዲቀጥል በማድረግ ሲጠቀሙ መቆየታቸውን፣ የመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ ጉዳዩ በመመሪያው እንደማይሸፈን የገለጸበት ሁኔታ ተገቢነት የሌለው መሆኑንና ባሁኑ ጊዜ ከመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ ጋር በክርክር እንደሚገኙ ገልጸው የበታች ፍርድ ቤቶች ብይን መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የለውም ሲሉ ተከራክረዋል። አመልካችም የሰበር አቤቱታውን በማጠናከር ተከራክሯል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለጸው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን ክርክር ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ብይንና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናኘብ ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል። እንደመረመረውም የአመልካች የሁከት ይወገድልኝ ክስ ውድቅ ተደርጎ የተሰጠው ብይን ውጤቱ ሲታይ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ያለበት ነው ለማለት ይቻላል ወይስ አይቻልም የሚለው ነጥብ በጭብጥነት ሊታይ የሚገባው ሁኖ ተገኝቷል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው አመልካች ተጠሪዎች ላይ የሁከት ይወገድልኝ ክስ የመሰረተው አመልካች ከመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ የተከራየውን ቤት ተጠሪዎች ምንም መብት ሳይኖራቸው ይዘው ይገኛሉ በሚል ምክንያት መሆኑን፣ ተጠሪዎች በበኩላች ክፍሎችን የያዙት ከአመልካች ጋር የኪራይ ውል አድርገው መሆኑን፣ የመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ መመሪያ ሲያወጣ ደግሞ ከአመልካች ጋር ያላቸው ግንኙነት ተቋርጦ የኪራይ ገንዘቡን ለቤቱ ባለቤት እየከፈሉ እንዲቀጥሉ መደረጉን በመግለፅ የተፈጠረ ሁከት የለም ሲሉ መከራከራቸውን ነው። የፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ክርክሩን በሰማበት ወቅት የአመልካች ጠበቃ ለተጠሪዎች ክፍሎችን አመልካች አከራይቶ በወር ብር 15,000.00 ከእያንዳንዳቸው እንደሚሰጡበትና ከመንግስት ቤቶች ቤቱን ከተከራየበት ጠቅላላ ወርሃዊ ገንዘብ ብር 40,000.00 (አርባ ሺህ ብር) በላይ ብር 35,000.00 (ሰላሳ አምስት ሺህ) ማግኘቱንና ሌሎች ክፍሎችን ይዞ በመጠቀም ላይ መሆኑን በፍሬ ነገር ደረጃ ያረጋገጠው ጉዳይ ሲሆን ይህንኑ

ፍሬ ነገር ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤትም ተቀብሎታል።አመልካች ይህንኑ ፍሬ ነገር ፍርድ ቤቱ ገለልተኛ ሁኖ ጉዳዩን አልተመለከተም ከሚሉ በስተቀር በግል የሚክዱት ጉዳይ አለመሆኑን ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ ተችሏል።እንግዲህ ፍሬ ነገርን የማጣራትና ማስረጃን የመመዘን ስልጣን ያላቸው ፍርድ ቤቶች ያረጋገጧቸው ነጥቦች ከላይ የተመለከቱት ከሆነ ይህ ችሎት እነዚህን ፍሬ ነገሮች የሚለውጥበት አግባብ የሌለ መሆኑን ከኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕግ መነግስት አንቀፅ 80(3(ሀ))እና አዋጅ ቁጥር 25/1988 አንቀጽ 10 ድንጋጌዎች ይዘትና መንፈስ የምንገነዘበው ጉዳይ ነው።በመሆኑም እነዚህን ፍሬ ነገሮችን ይዘን በጉዳዩ ላይ የበታች ፍርድ ቤቶች ሊሰጡ ይገባ የነበረውን ዳኝነት አይነት እና የበታች ፍርድ ቤቶችን ብይን ውጤት ተገቢነት ተመልክተናል።ይህንኑ ለይቶ ለመደምደምም በአመልካች የተጠየቀውን ዳኝነት አይነትና የዳኝነት አሰጣጥ ስርዓትን መመልከቱ ተገቢ ነው።

በመሰረቱ አመልካች በስር ፍርድ ቤት እንዲሰጠው የጠየቀው ዳኝነት በተጠሪዎች የተፈጠረው ሁከት እንዲወገድለት ነው።ተጠሪዎች ደግሞ ይዘታውን በሕግ አግባብ የያዙት ስለመሆኑ ጠቅሰው የአመልካችን ክስ ክደዋል።ስለሆነም የስር ፍርድ ቤት በጭብጥነት ሊመለከተው ይገባ የነበረው መሰረታዊ ነጥብ ሁከት? አለ ወይስ የለም? የሚለው ነው። ይህ የጭብጥ አመራረት ከፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 246 እስከ 248 ስር የተመለከቱትን ድንጋጌዎችን ያገናዘበ ሲሆን ዳኝነቱ መሰጠት ያለበት በከላሽ በተጠየቀው መሰረት ስለመሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 182(1) ድንጋጌ ከተቀምጠው መርህ ጋርም የተጣጣመ ይሆናል።ይህንኑ ጭብጥ ለመፍታት ደግሞ ስለሁከት የተደነገጉትን የፍትሕ ብሔር ሕጎችን ድንጋጌዎችን ይዘትና መንፈስ በክርክሩ ሂደት ከተረጋገጡት ፍሬ ነገሮች ጋር በማገናዘብ መመልከትን የግድ ይላል።

በመሰረቱ የአንድ ንብረት ባለይዘታ የሆነ ሰው ይዘታውን ለመንጠቅ ወይም በይዘታው ላይ ሁከት ለመፍጠር የሚፈፀምን ማንኛውንም ድርጊት እንዲቆም ወይም ንብረቱ እንዲመለስለት ህጉ ከጠበቀላቸው መንገዶች አንዱ አማራጭ የይዘታ ክስ ማቅረብ ስለመሆኑ የፍ/ሕ/ቁ. 1149/1/ ድንጋጌ ያሳያል። በዚህ ድንጋጌ መሰረት የሁከት ይወገድልኝ ክስ መቅረብ የሚችለው አቤቱታ አቅራቢው ለክርክሩ መነሻ በሆነው ነገር በቀጥታ ወይም በጠባቂ ይዘታ ሲኖረው ነው። እንዲሁም የይዘታ ክስ የሚቀርበው ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ንብረት በወቅቱ ለመያዝ ምንም ዓይነት መብት በሌለው ሰው ላይ ስለመሆኑም የድንጋጌው መንፈስ ያስረዳል። የሁከት ይወገድልኝ አቤቱታ አቅራቢ በማስረጃ ማረጋገጥ ያለበት ንብረቱ በይዘታው ስር የነበረና የሁከት ድርጊት ፈፃሚው የኃይል ተግባር በመቀጠም ወይም በሚስጢር ንብረቱን የወሰደበት መሆኑን ነው። ሁከት መፍጠር የሚኖረው ባለይዘታ የሆነው ሰው በይዘታው ስር በሚገኘው ንብረት እንዳይገለገልበት ሌላ ሰው ጣልቃ ገብቶበት መሰናክል ሲፈጥርበት ወይም ረብሻ ሲፈጥርበት ነው።

እንግዲህ የሁከት መፍጠር ድርጊት አጠቃላይ ትርጓሜና ይዘቱ ከላይ የተመለከተው ስለመሆኑ ከፍ/ሀ/ቁ. 1140 እና 1149 ድንጋጌዎች ይዘት የምንገነዘበው ጉዳይ ነው። በዚህም መሰረት የሁከት ይወገድልኝ ክስ የሚቀርበው ሰው ንብረቱ በእርሱ ግልጽ ቁጥጥር ስር መሆኑንና በዚህ ንብረት እንዳይገለገልበት ተከሣሾ ረብሻ የተነሣበት ወይም መሰናክል የተፈጠረበት ስለመሆኑ በማስረጃ የማስረዳት ሽክም አለበት። በሌላ አገላለጽ የሁከት ይወገድልኝ ክስ አቅራቢ የተሻለ የይዘታ መብት ያለው ስለመሆኑ ማሳየት ይጠበቅበታል።

በተያዘው ጉዳይ ለክርክሩ መነሻ የሆኑትን ክፍሎች አመልካች ከመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ ባገኙት የተከራይነት መብት በቁጥጥር ስር አድርጎ ሊጠቀምበት ከተከራየ በኋላ ለተጠሪዎች ያከራየ መሆኑ ተረጋግጧል። የመንግስት ቤቶች ኤጂንሲም ጉዳዩን አጣርቶም የኪራይ ውሉን ተጠሪዎች ከመንግስት ቤቶች ጋር እንዲቀጥሉ ወስኖ የነበረ መሆኑና በኋላ ግን ጉዳዩ በፍርድ ቤት የተያዘ ነው በሚል ምክንያት ጉዳዩ በመመሪያው እንደማይሸፈን እና ኪራይም እንደገና ከአመልካች ጋር እንዲቀጥል በማለት ደብዳቤ መፀፋን፣ ተጠሪዎች ደግሞ የመንግስት ቤቶችን እርምጃ ተቃውመው በፍርድ ቤት በሌላ መዘገብ ክርክር ላይ እንደሚገኙ የክርክሩ ሂደት የሚያሳይ መሆኑን ነው። ከዚህ መዘገብ የሚቻለው የአከራካሪ ክፍሎች ሕጋዊ ተከራይ ማን ነው? ወደፊት ሕጋዊ ተከራይ ሆኖ መቀጠል ያለበት አመልካች ነው ወይስ ተጠሪዎች ናቸው? የሚሉት ነጥቦች ከሚታዩ በስተቀር አመልካች ተጠሪዎችን በራሱ ተነሳሽነት አከራይቶ ቆይቶ የሁከት ተግባር ፈጥረዋል ብሎ ክስ የሚያቀርብበት አግባብ የለም። ተጠሪዎች በኃይል ተግባር የአመልካችን ይዘታ እስካልያዙ ድረስ ክርክሩ የሁከት ይወገድልኝ ክስን መሰረት አድርጎ የሚታይበት አግባብ የለም። በሌላ አነጋገር የሁከት ይወገድልኝ ክስ ለማቅረብ የሚቻለውና መብቱ የሚከበረው የተሻለ የይዘታ መብት በማሳየት ነው። እንዲሁም የሁከት ይወገድልኝ ክስ የሚያቀርብ ወገን የሚጠይቀው ዳኝነት የሁከት አድራጎት እንዲቆም በይዘታው ስር የነበረው ንብረት ሊያስገኝለት የነበረውን ጥቅም በኪሣራ መልክ እንዲከፈለው ሲሆን በህጉ አግባብ የተፈፀመ የኪራይ ውል አለመኖሩን ተከትሎ የሚቀርበው ጥያቄ ግን ውጤቱ ከሁከት ይወገድልኝ ጥያቄ ጋር ተመሳሳይነት የለውም። በመሆኑም በሁከት ይወገድልኝ ክስ ሕጋዊ ተከራይ ማን ነው የሚለው ጥያቄ ተነስቶ ዳኝነት የሚሰጥበት ሁኔታ ስለመኖሩ መሰረታዊውም ሆነ የስነ ስርአት ህግ ድንጋጌዎችን አያመለክቱም።

በአጠቃላይ አመልካች ለክርክሩ መነሻ የሆኑት ክፍሎች ለተጠሪዎች አከራይቶ ቆይቶ ለተጠሪዎች የቤቱ ሕጋዊ ባለቤት የተከራይነት መብት ሲያስተላልፍ ሁከት ፈጥረዋል በማለት የሚያቀርበው ክርክር የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1140 እና 1149 ድንጋጌዎችን ይዘትና መንፈስ ያላገናዘበ ነው። በመሆኑም የስር ፍርድ ቤቶች ጉዳዩን በዚህ አግባብ ማየትና ዳኝነት መስጠት እየተገባው ጉዳዩ በአዋጅ ቁጥር 555/2000 መሰረት በመንግስት ቤቶች ኤጂንሲ ታይቶ እልባት የሚሰጥበት እንጂ ፍርድ ቤት ጣልቃ የሚገባበት ነው በማለት የሰጠው የምክንያት ክፍል የተጠቃሹን አዋጅ ድንጋጌዎች ይዘትና መንፈስ ከፍርድ ቤት ስልጣን አድማስ ጋር ያላገናዘበ ቢሆንም ክሱን ውድቅ ማድረግ ግን በውጤት ደረጃ ሲታይ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ነው ለማለት የሚቻል ሆኖ አልተገኘም። በዚህም ምክንያት ተከታዩን ወስነናል።

ው ማ ኔ

1. በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 188655 መጋቢት 13 ቀን 2004 ዓ/ም ተሰጥቶ በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 118491 ሚያዚያ 11 ቀን 2004 ዓ/ም በትእዛዝ የጸናው ብይን በተለወጠ ምክንያት ውጤቱ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሰረት ጸንቷል።
2. አመልካች ለተጠሪዎች ክፍሎችን በኪራይ ከአከራየ ከአስተላለፊ በኋላ ተጠሪዎች ሁከት ፈጥረዋል ብሎ ክስ ማቅረቡ ስለ ሁከት ይወገድልኝ የተደነገጉትን ድንጋጌዎችን ይዘትና መንፈስ ያላገናዘበ በመሆኑ ተጠሪዎች በአመልካች ላይ የፈጠሩት ሁከት የለም ብለናል።
3. አመልካች በሌላ አግባብ መብቱን ለማስከበር ይህ ውሳኔ አያግደውም ብለናል።
4. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር ወጪና ኪሣራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።
መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መ/ቤት ይመለስ ብለናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ሣ/ክ