

**ዳኞች:..1. ዳኝ መላኩ**

- 2. ተፈሪ ገብሩ
- 3. ቀነዓ ቂጣታ
- 4. ተሾመ ሸፈራው
- 5. ፀሐይ መንክር

**አመልካች:-** የወ/ሮ ጌጤ ካሳ ወራሾች ወ/ሮ ኤፌሶን ወልዴ እና ወ/ሮ አምሳለ ከተማ ወ/ሮ፤ ወ/ሮ

ኤፌሶን ወልዴ ቀርበዋል።

**ተጠሪ:-**የኮልጌ ቀራኒዮ ክ/ከተማ መሬትና አስተዳደር ጽ/ቤት ዐ/ህግ ሰይፈ ስላሴ ገሪማ ቀርበዋል

ይህ መዝገብ የተቀጠረው ለምርመራ ሲሆን ተመርምሮ የሚከተለው ፍርድ ተሰጥቷል።

**ፍርድ**

ይህ የሰበር ጉዳይ የይዞታ ክርክርን የሚመለከት ሲሆን ለዚህ ችሎት ሊቀርብ የቻለው የአሁን አመልካች የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ.ቁ.127492 በ16/10/2008 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ስለሆነ እንዲታረምልኝ በማለት ያቀረቡትን አቤቱታ መርምሮ ለመወሰን ነው።

የጉዳዩ መነሻ ሲታይ በፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የአሁን አመልካች እና በዚህ ችሎት የክርክሩ ተካፋይ ያልሆኑት ወ/ሮ ጸዳለ ካሳ እና ወ/ሮ ገነት ካሳ የመቃወም ተጠሪዎች፣የአሁን ተጠሪ ደግሞ የመቃወም አመልካች ሆነው ሲከራከሩ ነበር። የአሁን ተጠሪ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.358 መሰረት ባቀረበው አቤቱታ የመቃወም ተጠሪዎች የግራ ቀኛቸው አባት የሻለቃ ካሳ ሃይሉ በወረዳ 24 ቀበሌ 09 የቤት ቁጥር 622 ስፋቱ 942 ካ.ሜ ይዞታ በተመለከተ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ/ካርታ ሳይኖራቸው ባለይዞታ አይደሉም፤ ይዞታው ሊስተናገድ የሚገባው በነባር ይዞታ ሆኖ ሳለ የመቃወም ተጠሪዎች በግልግል ዳኝነት ባደረጉት ስምምነት ይዞታውን ሶስት ቦታ ተካፍለው በ29/10/1993 ዓ.ም ፍ/ቤቱ ስምምነቱን አጽንቷል። ስለዚህ ይህ ውሳኔ እንዲሻርልን፣ እስከ 500 ካ.ሜ

በነባር ይዘታ እንዲወስዱ እና ቀሪውን 434 ካ.ሜ ይዘታ ግን በሊዝ አዋጅ መሰረት ሊወስዱ ይገባል ተብሎ እንዲወሰንልን በማለት አመልክቷል።

የመቃወም ተጠሪዎች ባቀረቡት መልስ በታዘዘው መሰረት 1ኛ የመ/ተጠሪ /የአሁን አመልካች/ ለክርክር ምክንያት የሆነው ቤትና ቦታ የአባታችን ንብረት ሲሆን በአባታችን ስም ግብር እየገበርን፣ ካርታ ለመውሰድ ጥያቄ አቅርቦን እየተጠበቅን እንገኛለን። በአዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 6 /3/ መሰረት አዋጁ በወርስ በሚተላለፍ ንብረት ላይ ተፈጻሚነት የለውም፣ ስለዚህ የቀረበው አቤቱታ ተቀባይነት የለውም በማለት ተከራክሯል። የሥር 2ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች መልስ ባለማቅረባቸው መብታቸው ታልፏል።

ከዚህ በኋላ ፍ/ቤቱ ግራ ቀኛቸውን በሰጠው ወሳኔ የመ/ተጠሪዎች የንብረት ክፍፍል ስምምነት ያደረጉት በ1993 ዓ.ም ሲሆን ፍ/ቤቱም ይህን ስምምነት ያጸደቀው በ1993 ዓ.ም በመሆኑ፣ የሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 በአንቀጽ 6 መሰረት በወርስ በሚተላለፍ ይዘታ ወይም ቤት ላይ ተፈጻሚነት ስለሌለው በፍ/ቤት የግልግል ዳኞች ስምምነትን ያጸደቀው ወሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.360 /2/ መሰረት ጸንቷል በማለት ወስኗል።

የሥር የመቃወም አመልካች በዚህ ወሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ያቀረበ ሲሆን ፍ/ቤቱ ግራ ቀኛቸውን በማከራከር በሰጠው ወሳኔ የአሁን መልስ ሰጭዎች በስምምነት የተከፋፈሉት የወርስ ሀብት የተባለው ይዘታ የሰነድ አልባ በመሆኑ የሰነድ አልባ ይዘታዎች ስርዓት ሊከተል ስለሚገባ ይዘታው በስምምነቱ መሰረት ሊካፈል የሚችል መሆን አለመሆኑ በባለሙያ ማጣራት አለበት በማለት የሥር ወሳኔ በመሻር ለሥር ፍ/ቤት መልሶታል። የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት ጉዳዩን በይግባኝ በማየት የሥር ወሳኔ በማጽናት ወስኗል። የአሁን የሰበር አቤቱታ የቀረበው ይህን ወሳኔ በመቃወም ለማሳረም ነው።

የአሁን አመልካች ነሐሴ 5 ቀን 2008 ዓ.ም የተጻፈ አምስት ገጽ አቤቱታ አቅርቧል። የአቤቱታው ይዘት በአጭሩ፡-ወላጅ አባታችን ይህን መኖሪያ ቤትና ቦታ በ1952 በወል ገዝተው ቤቶችን ሰርተው በ1962 ዓ.ም ከዚህ ዓለም በሞት በመለየታቸው አመልካችና የሥር የመ/ተጠሪዎች ወራሽነታችንን አረጋግጠን የቤቱና ቦታው ባለሀብት ሆነናል። ይህን ቤትና ቦታ ለመከፋፈል በእርቅ ስምምነት ለመጨረስ ተስማምተን በዚህ መሰረት ስምምነት አድርገን ፍ/ቤቱም ስምምነቱ ከሕግና ሞራል የማይቃረን መሆኑን በማረጋገጥ ስምምነቱን በማጽደቅ ክርክሩ ተቋጭቷል። በዚህ ጉዳይ የሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004

እና አዋጁን ለማስፈጸም የወጡት መመሪያዎች ተፈጻሚነት የሌላቸው ሆኖ እያለ የስር ፍ/ቤት በባለሙያ እንዲጣራ የሰጠው ወሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ የይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት ወሳኔ እንዲሻርልን የሥር ፍ/ቤት ወሳኔ እንዲጸናልኝ ወጪዎችን ተጠሪ እንዲተካልኝ በማለት አመልክቷል።

ይህ አቤቱታ ያስቀርባል በመባሉ ተጠሪ መልስ እንዲያቀርብ በታዘዘው መሰረት የአሁን ተጠሪ ህዳር 26 ቀን 2009 ዓ.ም የተጻፈ አራት ገጽ መልስ አቅርቧል። የመልሱም ይዘት በአጭሩ፡-የሥር ከፍተኛ ፍ/ቤት ክርክር ያስነሳው ይዘታን በተመለከተ የባለሙያ አስተያየት በመቀበል ወሳኔ እንዲሰጥበት ወደ ሥር ፍ/ቤት መመለሱ በአግባቡ ስለሆነ እንዲጸናልን ኪሳራ እንዲከፈልን በማለት በዝርዝር ተከራክሯል። አመልካች የመልስ መልስ አቅርቧል።

የጉዳዩ አመጣጥ ከላይ የተመለከተው ሲሆን ይህ ችሎት የግራ ቀኛቸውን ክርክር አግባብነት ካላቸው የህግ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ እንዲሁም ለክርክር ምክንያት የሆነው ይዘታ በተመለከተ የክፍፍል ስምምነቱ ሊፈጸም የሚችል መሆን አለመሆኑን በባለሙያ ሊጣራ ይገባል የመባሉን አግባብነት እንደጭብጥ በመያዝ እንደሚከተለው መርምሮታል። እንደመረመርነው የአመልካች ወላጅ አባትና አወራሽ የሆኑት ሻለቃ ካሳ ሃይሉ ለረጅም አመታት ለክርክር ምክንያት የሆነውን ቤትና ቦታ ይዘው ሲኖሩበት እንደነበር እና የባለሀብትነት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት እንደሌላቸው በሥር ፍ/ቤት የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው። ሻለቃ ካሳ ሃይሉ ይህን ቤትና ቦታ በተመለከተ የይዘታ ምስክር ወረቀት ባይኖራቸውም ይዘታው የወርስ ሀብት ስለመሆኑ ሌሎች ሰነድ ማስረጃዎች መቅረባቸውን እና ይዘታውም ሰነድ አልባ እንደሆነ የሥር ወሳኔ ግልባጭ ያሳያል። ሻለቃ ካሳ መሞታቸውን ተከትሎ የአሁን አመልካች እና በዚህ ችሎት ባለው ክርክር ተካፋይ ያልሆኑት ወራሾች ወራሽነታቸውን በማረጋገጥ ይህን የወርስ ሀብት የሆነውን ቤትና ይዘታ በ1993 ዓ.ም በእርቅ ስምምነት ተከፋፍለው ይህን ስምምነታቸውን ደግሞ ለፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት አቅርበው ፍ/ቤቱም ስምምነቱን በሕጉ አግባብ በማየት ማጽደቁን የሥር ወሳኔ የሚያመለክተው ጉዳይ ነው። እንግዲህ የአሁን ተጠሪ ባቀረበው የፍርድ መቃወም አቤቱታ አመልካችና ሌሎች ወራሾች በስምምነት የመንግስትን ይዘታ ስለተከፋፈሉ በነባር ይዘታ አግባብ እና በሊዝ አዋጁ መሰረት እንዲፈጸም ዳኝነት መጠየቁን ክርክሩ ያሳያል። አመልካች አጥብቀው የሚከራከሩት በዚህ ጉዳይ የሊዝ አዋጁ ተፈጻሚነት የለውም የሚል ነው። ስለሆነም

በዚህ ጉዳይ መታየት ያለበት የሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 እና ይህን አዋጅ ተከትለው የወጡት መመሪያዎች ተፈጻሚነት አላቸው ወይስ የላቸውም? ይህን አዋጅ መነሻ በማድረግ ይዘታው በባለሙያ ሊጣራ ይገባል መባሉ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? የሚሉት ነጥቦች ናቸው።

በዚህ መሰረት የአሁን አመልካች እና ሌሎች ወራሾች የወላጅ አባታቸው ሻለቃ ካላ ሃይሉ ወራሾች መሆናቸውን፣ ይህን ቤትና ይዘታ በእርቅ ስምምነት በ1993 ዓ.ም ተካፍለው ስምምቱም በዛኑ ዓመት በፍ/ቤት የጸደቀ መሆኑን እና ይዘታውም በነባር ይዘታ አግባብ የሚታይ እንደመሆኑ መጠን የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 6 /3/ መሰረት ተፈጻሚነት ያለው ሆኖ አይገኝም። በዚህ አዋጅ አንቀጽ 5 /1/ ሥር እንደተመለከተው ማንኛውም ሰው የከተማ መሬትን በአዋጅ ከተደነገገው የሊዝ ሥርዓት ወጪ መያዝ እንደማይችል ደንግጎታል። እንዲሁም ነባር ይዘታዎች ደግሞ በአዋጅ አንቀጽ 6 መሰረት ወደ ሊዝ ስሪት የሚቀየሩበትን ሁኔታዎች በዝርዝር ደንግጎ እናገኛለን። ይሁን እንጂ በዚህ አዋጅ ቁጥር 6 /3/ ሥር እንደተመለከተው በነባር ይዘታ ላይ ያረፈው ንብረት ባለቤትነት በወርስ አግባብ የሚተላለፍ እንደሆነ በአዋጅ የተመለከተው የሊዝ ስሪት ተፈጻሚነት እንደማይኖረው በግልጽ ያመለክታል። ከዚህ መገንዘብ የሚቻለው በነባር ይዘታ ላይ ያረፈው ንብረት በወርስ የሚተላለፍ እንደሆነ ወደ ሊዝ ሥሪት ማስገባቱ ከአዋጅ ዓላማ ጋር የማይሄድና አዋጅ ተፈጻሚነት ሊኖረው እንደማይገባው ነው። ይህን አዋጅ ለማስፈጸም አዋጁን ተከትለው የወጡት መመሪያዎች ደግሞ ከአዋጁ ሊቃረኑ ይችላሉ ተብሎም ስለማይገመት፣ በነባር ይዘታ ላይ ያረፈው ንብረት ባለቤትነት በወርስ አግባብ ሲተላለፍ መመሪያዎቹም ተፈጻሚነት ሊኖራቸው አይችልም።

በዚህ ጉዳይ የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ወራሾች ያቀረቡትን የእርቅ ስምምነት የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.277 /1/ በሚደነግገው አግባብ ሕግንና ሞራልን የማይቃወም መሆኑን በማረጋገጥ በማጽደቅ ከመዝገቡ እንዲያያዝ ያደርጋል ተብሎ ይገመታል። የአሁን ተጠሪ ባቀረበው ክርክር በዚህ ድንጋጌ አግባብ አለመፈጸሙን የሚያረጋግጥ ነገር ስለማቅረቡ መዝገቡ አያመለክትም። ስለዚህ በዚህ ጉዳይ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ተፈጻሚነት የሌለው ሆኖ ሳለ የሥር ፍ/ቤቶች ነባር ይዘታዎች ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡበትን ሂደት በመጥቀስ ይዘታው በስምምነት ሊካፈል የሚችል መሆን አለመሆኑን በባለሙያ ሊጣራ

ይገባል በማለት የሰጡት ወሳኔ የአዋጁን ዓላማና የተፈጻሚነት ወሰን ያላገናዘብ ሆኖ አግኝተነዋል።

ሲጠቃለል የሥር ከፍተኛ ፍ/ቤት እና የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት ለአሁን አመልካች እና ለሌሎች ወራሾች የተላለፈው በነባር ይዞታ ላይ ያረፈው የወርስ ንብረት በተመለከተ የአዋጅ ቁጥር 721/2004 ተፈጻሚነት የሌለው ሆኖ ሳለ በዚህ አዋጅ መሰረት የወርስ ሀብቱ ያረፈበት ይዞታ በስምምነት የሚካፈል መሆን አለመሆኑን ባለሙያ እንዲያጣራ በማለት የሰጡት ወሳኔና ትዕዛዝ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመባቸው ስለሆነ የሚከተለው ተወስኗል።

**ው ሳ ኔ**

1. የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ.ቁ.165672 በ5/7/2008 ዓ.ም የሰጠው ወሳኔ እና ይህን ወሳኔ በማጽናት የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ.ቁ.127492 በ16/10/2008 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመባቸው ስለሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.348 /1/ መሰረት ተሸሯል።
2. የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ.ቁ.37664 በ3/2/2007 ዓ.ም የሰጠው ወሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያልተፈጸመበት ስለሆነ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.348 /1/ መሰረት ጸንቷል።
3. የዚህ ወሳኔ ግልባጭ ለሥር ፍ/ቤቶች ይድረስ።
4. ግራ ቀኛቸው በዚህ ችሎት የደረሰባቸውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ።

**መዝገቡ ተዘግቷል።**

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሩ/ለ