

ዳኞች፡- አብዱልቃድር መሐመድ

መስፍን አቁበዮናስ

መድኅን ኪሮስ

ዓሊ መሐመድ

ሱልጣን አባተማም

አመልካች፡- የወረዳ 6 ቀበሌ 02 አስተዳደር ጽ/ቤት ቀረቡ።

ተጠሪዎች፡- እነ ወ/ሮ በቀለች አማራጭ ቀረቡ።

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

ክርክሩ የተጀመረው በፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ሲሆን ከሦስት ወ/ሮ በቀለች አማራጭ፣ አቶ በላይነህ ወንድ አፍራሽ በራሳቸውና በሞግዚት አድራጊዎቻቸው ስም፣ ተከሣሾች ደግሞ የአዲስ አበባ ሥራና ከተማ ልማት ቢሮ፣ አቶ ገብራ ኃይሌ እና የወረዳ 6 ቀበሌ 02 አስተዳደር ጽ/ቤት ናቸው። የክሱ አመጣጥ በተመለከተም ከሦስት ሐምሌ 20 ቀን 1993 ዓ.ም. በተፃፈ የክስ ማመልከቻ በአዲስ አበባ ከተማ ወረዳ 6 ቀበሌ 02 ቁጥር 159-160 የሆነውን የግል መኖሪያ ቤት የአንደኛ ከሣሽ እና የአቶ ወንድአፍራሽ ገመዳ የግል ቤት ሲሆን

ቤቱን አቶ ወንድአፍራሽ በትርፍነት ያላስረከቡት እና በአዋጅ ቁጥር 47/67 አንቀጽ 11 መሠረት ለአንድ ግለሰብ ወይም ቤተሰብ የተፈቀደ ነው። ቤቱ እንደተወረሰ በማስመሰል ቁጥር 159 በሚል በቀበሌ ቢመዘገብም በአግባቡ ተጣርቶ የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ተሰቶት በእጃችን ይገኛል። አቶ ወንድአፍራሽ በመሞታቸውም የ1ኛ ከሣሽ ሚስትነት እና የሌሎቹ ከሣሾች ወራሽነት ተረጋግጧል። በአዋጁ መሠረት የተፈቀደልንን መብት ሶስተኛ ተከሣሽ ሊያስረክብን ሲገባ ለሁለተኛ ተከሣሽ አከራይቶት እየኖሩበት ይገኛሉ። ሁለተኛ ተከሣሽ ከሣሾችን ለመጉዳት ተነሳስተው ቁጥሩ 159 በሆነው ቤት ላይ የተሰጠው ደብተር እንዲመለስ የሚል ደብዳቤ አጽፏል። አንደኛ ተከሣሽም ይህንን የቀላጤ ደብዳቤ በጥቅምት 23 ቀን 1985 ዓ.ም. ጽፏል። አንደኛ ተከሣሽ እንደ ይግባኝ ሰሚ ሆኖ የሰጠው ደብተር በቀላጤ መሻር አይችልም። ትዕዛዙም ደብተሩ መሠረዙን አይገልጽም። ስለዚህ ትዕዛዙ ሕገወጥ ነው። በሌላ በኩል በትዕዛዙ ላይ ስማቸው የተገለፀው አቶ ሸዋአለም ሃ/ማርያም የቤት ቁጥር 159 ባለቤት ስላልሆኑ እና ለማስረከብም የተሰጣቸው ውክልና ስለሌለ ትዕዛዙ ሕጋዊነት የለውም። ስለዚህ ደብተሩ እንዲመለስ በቀላጤ ያለአግባብ የተሰጠው ትዕዛዝ እንዲሰረዝ እና ወጪና ኪሣራ እንዲከፈለን እንዲወስንልን በማለት ክስ መስርተዋል።

አንደኛ ተከሣሽ በታህሣሥ 10 ቀን 1994 ዓ.ም. በተፃፈ መልስ ከላሾች ቁጥሩ 159 የሆነው ቤት ባለቤት አልነበሩም፤ አይደሉምም። ቤቱ የተወረሰው ከአቶ ሸዋአለም ኃይለማርያም ነው። ከሣሾች ያስረከቡት እና የተወረሰባቸው ቤት አይደሉም። ደብተር የወሰዱትም ያለአግባብ ነው። ደብተሩን የወሰዱት ያለአግባብ መሆኑ በተደረሰበት ጊዜም ተመላሽ እንዲሆን ተደርጓል። አንደኛ ተከሣሽ በአዋጅ ቁጥር 41/85 አንቀጽ 8፣ በአዋጅ ቁጥር 7/86 አንቀጽ 32/1/ እና በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1195 መሠረት በከተማው ባለቤትነት ሥር የሚገኙ ቤቶችን የመቆጣጠር ሥልጣን አለው። በዚህ ሥልጣን መሠረት የሰጠው ማስረጃ ከደንብ ውጪ ሆኖ ሲገኝ ፈራሽ እንደሚሆን በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1196 ላይ ተደንግጓል። ደብተሩ እንዲመለስ ማስገደድም ይችላል። ይህንን

ማድረጉም ሕጋዊ መሆኑን ከሚያመለክት በስተቀር ክስ እንዲቀርብበት የሚያደርግ አይደለም። ስለዚህ ጥያቄው ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክሯል።

ሁለተኛ ተከላኝም በታህሣሥ 10 ቀን 1994 ዓ.ም. በተፃፈ መልስ ከሚሰጠው የሰው ጥያቄው ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት የሚያደርግ አይደለም። ስለዚህ ጥያቄው ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክሯል።

ሶስተኛ ተከላኝ ደግሞ በየካቲት 21 ቀን 1994 ዓ.ም. ጽፎ ባቀረበው መልስ በአዋጅ ቁጥር 87/89 መሠረት ጉዳዩን የማየት ሥልጣን ያለው የከተማ ነክ ፍ/ቤት ነው። ቤቱ መንግሥት የያዘው ትርፍ ቤት በመሆኑና የሚያስረክብ ሰውም በመታጣቱ ምክንያት ነው። ቤቱ ትርፍ መሆኑን ማረጋገጥ የሚቻለውም በጊዜው በምን ሁኔታ ላይ እንደነበረ በመመልከት ነው። በወቅቱ ቤቱን በሚመለከት የተገኘው ሰነድ ቅጽ 000 ሲሆን የቤቱ ባለቤት ማለት አከራይ የነበሩት አቶ ሸዋለም ሃ/ማርያም መሆናቸውን ያሳያል። ከሚሰጠው መልስ በአዋጅ ቁጥር 160 የሆነውን ቤት አይያዛቸው አጠያያቂ ሆኖ ሳለ በትርፍነት መንግሥት በወረሰው ቤት ላይ /ቁጥር 159/ የባለቤትነት ደብተር ሲያወጡ ተጣርቶ ደብተሩ እንዲመለስ ተወስኖባቸዋል። ከሚሰጠው መልስ በአዋጅ ቁጥር 159 የሆነውን ቤት በትርፍነት ተወርሶ አቶ

በሌላ በኩል አንደኛ ተከላኝ የተከላኝ ከሚሰጠው መልስ በአዋጅ ቁጥር 159 የሆነውን ቤት በትርፍነት ተወርሶ አቶ

ሸዋለም ሃ/ማርያም ያስረክቡት መሆኑ ታውቆ የወሰዱትን ደብተር እንዲመልሱ በከላኞች አውራሽ ላይ የተወሰነ ቢሆንም ስላልመለሱ የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ደብተሩን እንዲመልሱ ይወስንልን በማለት ጠይቋል።

ከላኞች ደግሞ ለቀረበባቸው የተከላኝ ከሚሰጠው መልስ አቶ ሸዋለም ሃ/ማርያም በወቅቱ የቤቱ ተከራይ እንጂ ባለቤት ስላልሆኑ ቤት ለማስረከብ ወይም ለማስወረስ የሚያስችል መብት የላቸውም። የተከላኝ ከሚሰጠው መልስ በአዋጅ ቁጥር 47/67 ሲታወጅ በአዋጁ መሠረት የኪራይ ፎርም ሞልቼ ኪራዩን ለሩ 311 እየከፈልኩኝ ሳለ አውራሻችን የሚሉዋቸው አቶ ወንድአፍራሽ ገዐ 312 ነት የቤት ባለቤትነት ደብተር ማውጣታቸውን በመስማቴ ባደረግኩት ጥቆማ ቤታቸው አለመሆኑ ተረጋግጦ ደብተሩ ተሰርሟል። ስለዚህ ክስ ውድቅ ሊሆን የሚገባው ነው በማለት ተከራክሯል።

ፍ/ቤቱም ቤቱ በትርፍነት በቅጽ 000 ላይ ከመመዘገቡ በስተቀር የተወረሰ ለመሆኑ የሚያሳይ በቅጽ 003 312 ስረጃ አልቀረበም። ቤቱ ቀደም ብሎ የአቶ ይፍሩ አማረብህ ሠ 312 ነቶ ወንድአፍራሽ ገመዳ እንደገዙት አዋጅ ቁጥር 47/67 ከመወጣቱ በፊት ቤቱን አቶ ወንድአፍራሽ ገመዳ ያከራዩት እንደነበር ቤቱ በአዋጁ መሠረት ያለመረሰውን አቶ ሸዋለም ሃ/ማርያም ተከራይ እንጂ የቤቱ ባለቤት ያለመሆናቸውን ምስክሮች አስረድተዋል። በመሆኑም ቤቱ የተወረሰ ስለመሆኑ የሚያረጋግጥ ማስረጃ በተከላኞች ያልቀረበ ስለሆነ ተከላኞች ቤቱን ለከላኞች እንዲያስረክቡ በማለት ወስኗል።

የተከላኝ ከሚሰጠው መልስ በአዋጅ ቁጥር 160 የሆነውን ቤት አይያዛቸው አጠያያቂ ሆኖ ሳለ በትርፍነት መንግሥት በወረሰው ቤት ላይ /ቁጥር 159/ የባለቤትነት ደብተር ሲያወጡ ተጣርቶ ደብተሩ እንዲመለስ ተወስኖባቸዋል። ከሚሰጠው መልስ በአዋጅ ቁጥር 159 የሆነውን ቤት በትርፍነት ተወርሶ አቶ

በሌላ በኩል አንደኛ ተከላኝ የተከላኝ ከሚሰጠው መልስ በአዋጅ ቁጥር 159 የሆነውን ቤት በትርፍነት ተወርሶ አቶ

ባለቤትነት ደብተር ያወጡት በሌላቸው መብትና ክደንብ ውጭ ነው። የባለቤትነት ደብተር የተወሰደው ክደንብ ውጪ በመሆኑም በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1196/1/ መሠረት በአስተዳደራዊ ውሳኔ ተሰርዟል። የቤት ባለቤትነት ደብተር በዚህ ሁኔታ መሠረዙም በአግባቡ በመሆኑ የሥር ፍ/ቤቶች የሰጡት ውሳኔ ተቀባይነት የለውም። በሌላ በኩል ደግሞ ክስ የቤት ባለቤትነት ደብተርን እንድንመልስ የተሰጠው ትዕዛዝ ይሻርልኝ የሚል ሆኖ ሳለ ፍ/ቤቶች ተከላኾች ቤቱን ለከላኾች እንዲያስረክቡ በማለት የሰጡት ውሳኔ ክስ ያልቀረበበትን ጭብጥ በመያዝ በመሆኑ ውሳኔው ሥነ ሥርዓቱን የተከተለ አይደለም። በመሆኑም የሥር ፍ/ቤቶች የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበትና ሊታረም የሚገባው በመሆኑ ውሳኔው እንዲሻርልኝ ሲል አመልክቷል።

ተጠሪዎች ደግሞ በሰጡት መልስ አመልካች በሥር ፍ/ቤት በማስረጃነት ያቀረበው ሰነድ የቤቶቹ መመዝገቢያ ቅጽ የሆነው ቅጽ 000 እንጂ ቤቱ የተወረሰ ለመሆኑ የሚያሳይ ቅጽ 003 አይደለም። ቤቱ የግል መሆኑ ታውቆ የቤት ባለቤትነት ደብተር ተሰጥቷል። ክርክሩ የግል ቤት የተመለከተ በመሆኑ ጉዳዩን የማየት ሥልጣን የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ነው። ክስም የቀረበው የቤት ባለቤትነት ደብተርን እንድንመልስ የተሰጠውን ትዕዛዝ ለማሰረዝና ቤቱን ለማስለቀቅ በመሆኑ የሥር ፍ/ቤቶች የሰጡት ውሳኔ የሚነቀፍበት አንዳችም የሕግ ስህተት የለም። በመሆኑም ውሳኔው ፀንቶ ልንሰናበት ይገባል በማለት ተከራክረዋል።

በበኩላችን ደግሞ የአዲስ አበባ ሥራና ከተማ ልማት ቢሮ የተጠሪዎች አውራሽ የሆኑት አቶ ወንድአፍራሽ ገመዳ በወረዳ 6 ቀበሌ 02 የሚገኘውን ቁጥሩ 159 የሆነውን ቤት በሚመለከት የወሰዱት የቤት ባለቤትነት ደብተር እንዲመልሱ በማለት የሰጠው ትዕዛዝ በፍ/ቤት ውሳኔ መሻር የሚገባው ነው ወይስ አይደለም? ቤቱ ለተጠሪዎች ሊመለስላቸው ይገባል ወይስ አይገባም? የሚሉትን ጭብጦች በመያዝ መዝገቡን መርምረናል።

መዝገቡን እንደመረመርነውም ተጠሪዎች ክርክር ያስነሳው ቤት የአውራሻቸው የአቶ ወንድአፍራሽ ገመዳ መሆኑን ለማስረዳት የሞከሩት በሰው

ማስረጃ ሲሆን ያቀረቡዎቸው ምስክሮችም አቶ ወንድአፍራሽ ገመዳ አዋጅ ቁጥር 47/67 ከመውጣቱ በፊት ቤቱን ከአቶ ይፍሩ አማረብህ የገዙት መሆኑን ነው የገለጹት። ሌሎች ሁለት ምስክሮች ደግሞ የገለጹት ቤቱ አቶ ሸዋለም ሃ/ማርያም በኪራይ ይፍሩበት እንደነበሩ ነው። ከዚህ ውጪ ተጠሪዎች ቤቱ የአውራሻቸው ስለመሆኑ የሚያስረዳ የሰነድ ማስረጃ አላቀረቡም።

አመልካች ደግሞ ቤቱን በትርፍነት ያስመዘገቡትና ለመንግሥት ያስረከቡት አቶ ሸዋለም ሃ/ማርያም በመሆናቸው ቤቱ የአቶ ወንድአፍራሽ ገመዳ አይደለም በማለት ይህን እንዲያስረዱለት ያቀረበው የሰነድ ማስረጃ የሆነው ቅጽ 000 ቤቱ የአቶ ሸዋለም ሃ/ማርያም 314 ን ነው የሚገልፀው።

በሌላ በኩል የተጠሪዎች አውራሽ የሆኑት አቶ ወንድአፍራሽ ገመዳ ሌሎች ቤቶቻቸውን በትርፍነት ሲያስመዘገቡ መርጠው ከውርስ ያስቀሩት ቁጥሩ 160 የሆነውን ቤት ስለመሆኑ ከግራ ቀኝ ክርክር ለመገንዘብ ተችሏል። በትርፍነት አስመዝገበው ለመንግሥት ያስረከቡዎቸው ቤቶች ቁጥር 149፣ 150፣ 151፣ 161፣ እና 162 ሲሆኑ ቁጥሩ 159 የሆነው ክርክር ያስነሳው ቤት ደግሞ አዋጅ ቁጥር 47/67 ከመውጣቱ በፊት ሌላ ሰው የተከራየው ኪራይ ቀመስ ሆኖ መቆየቱንና አዋጁ ከወጣ በኋላም በኪራይ ቤትነት የቀጠለ ስለመሆኑ ክርክሩ ያስረዳል። የተጠሪዎች አውራሽ ሌሎች ቤቶቻቸውን በትርፍነት ሲያስረክቡ ቁጥሩ 159 የሆነውን ቤት መርጠው ያስቀሩት ስለመሆኑ ወይም ደግሞ በትርፍነት ለመንግሥት ያስረከቡት መሆኑን የሚልጽ የቀረበ ማስረጃ የለም። ከእነዚህ ሁኔታዎች ለመገንዘብ የሚቻለውም የተጠሪዎች አውራሽ ቤቱን በምርጫ ያላስቀሩት ወይም ደግሞ በትርፍነት ለመንግሥት ያላስረከቡት በቤቱ ላይ የባለቤትነት መብት ያልነበራቸው መሆኑን ነው።

በመሆኑም በአዋጅ ቁጥር 47/67 መሠረት የከተማ ትርፍ ቤትና ቦታ የመንግሥት በሆነበት ጊዜ የተጠሪዎች አውራሽ ቤቱን በምርጫ ሳያስቀሩት ወይም ደግሞ በትርፍነት ሳያስመዘገቡትና ለመንግሥት ሳያስረክቡት በአቶ ሸዋለም ሃ/ማርያም አማካኝነት በትርፍነት ተመዝግቦ መንግሥት ተረክቦት

በባለቤትነት ሲያስተዳድረው ለአመታት ከቆየ በኋላ በምርጫ ካስቀሩት ቁጥሩ 160 ከሆነው ቤት ጋር በማያያዝ የቤት ባለቤትነት ደብተር ያወጡበት የቤት ባለቤትነት መብት ሳይኖራቸው መሆኑን ለመረዳት ችለናል።

እንደዚህ ዓይነት ሁኔታ ባጋጠመበት ጊዜ የአስተዳደር ክፍሉ ቀደም ሲል በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1195 መሠረት የሰጠውን የባለቤትነት የምስክር ወረቀት በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1196/ሀ/ መሠረት ለማስመለስና ለመሰረዝ እንደሚችል በሕግ ስልጣን የተሰጠው በመሆኑ ተጠሪዎች የአዲስ አበባ ሥራና ከተማ ልማት ቢሮ የቤት ባለቤትነት ደብተሩ እንዲመለስ 315 የሰጠው ውሳኔ በፍ/ቤት እንዲሻርልን በማለት ያቀረቡት ክስ ያለው ሆኖ አላገኘውም። የሥር ፍ/ቤቶች የባለቤትነት ደብተሩ ለአስተዳደር ክፍሉ መመለስ የለበትም በማለት የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት መሆኑን ለመገንዘብ ችለናል።

ሁለተኛውን ጭብጥ በተመለከተ ደግሞ የተጠሪዎች አውራሽ ቤቱን በምርጫ ከወርስ ያስቀሩት ወይም ደግሞ በትርፍነት የተመዘገበና መንግሥት የልወረሰው መሆኑን ባላስረዱበት ይልቁንም ቤቱን በትርፍነት ያስመዘገቡትና ለመንግሥት ያስረከቡት አቶ የሸዋአለም ሃ/ማርያም መሆናቸው በሰነድ ማስረጃ ተረጋግጦ እያለ ቤቱ የተጠሪዎች አውራሽ በመሆኑ አመልካች ቤቱን ለተጠሪዎች የሚያስረክቡበት ምክንያት የለም። የሥር ፍ/ቤቶች የሰጡትን ውሳኔ ስንመለከትም ተጠሪዎች የአስተዳደር ክፍሉ የቤት ባለቤትነት ደብተሩን እንድንመልስ የሰጠው ትዕዛዝ እንዲሰረዝልን በማለት ያቀረቡትን ክስ መነሻ በማድረግ አመልካች ቤቱን ለተጠሪዎች እንዲመልስ በማለት ፍ/ቤቶቹ መወሰናቸው በአግባቡ ሆኖ አላገኘውም። ቤቱን የመረከብ ጥያቄ በተጠሪዎች ተጠሪዎች ባቀረቡት ክስ አልቀረም። በጭብጥነትም ተይዞ ግራ ቀኙ አልተከራከሩበትም። ዳኝነት ባልተከፈለበት፣ በክሱ በግልጽ ባልተጠየቀና በጭብጥነት ተይዞም ግራ ቀኙ ባልተከራከሩበት ነጥብ ላይ ውሳኔ መስጠት ስለማይቻልም የሥር ፍ/ቤቶች አመልካች ቤቱን ለተጠሪዎች እንዲያስረክብ

በማለት የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበትና ሊታረም የሚገባው ሆኖ ተገኝቷል።

ው ሳ ኔ

1. የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 04258 የካቲት 17 ቀን 1998 ዓ.ም. የፌ/ከ/ፍ/ቤት ደግሞ በመ/ቁ. 46860 የካቲት 21 ቀን 1999 ዓ.ም. የሰጡት ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሠረት ተሸሯል።
2. የአዲስ አበባ የሥራና ከተማ ልማት ቢሮ ቀደም ብሎ የወጣው የቤት ባለቤትነት ደብተር የተሰጠው ከደንብ ውጪ ሆኖ ካገኘው ደብተሩን የማስመለስና የመሰረዝ ስልጣን ያለው 316 ኑና ተጠሪዎች በዚህ ጉዳይ ቅሬታ ካላቸው ደረጃውን በአስተዳደር ክፍሉ እንዲጣራላቸው ከሚያደርጉ በስተቀር ደብተሩን እንዲመልሱ የተሰጠው ውሳኔ በፍ/ቤት ውሳኔ የሚሻርበት ምክንያት የለም በማለት ወስነናል።
3. ወጪና ኪሳራን በተመለከተ ግራ ቀኙ የየራሳቸውን እንዲችሉ ብለን መዘገቡን ዘግተን ወደ መዘገብ ቤት መልሰናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።