የሰበር መ/ቁ. 30894

ሚያዝያ 30 ቀን 2000 ዓ.ም

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

አሰግድ ጋሻው

ደስታ ገብሩ

መስፍን ዕቁበዮናስ

መድሕን ኪሮስ

አመልካች ፡- ወ/ሮ መዓዛገነት ዳኜ

ተጠሪ ፡- ኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ክርክሩ የተጀመረው በፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ሲሆን የአሁኑ ተጠሪ የስር ከሣሽ ነሐሴ 26 ቀን 1997 ዓ.ም ጽፎ ባቀረበው የክስ ማመልከቻ የአሁኑ አመልካች የስር ተከሳሽ በአራዳ ክ/ከተማ ቀበሌ 05 የሚገኘው ቁጥሩ 608 የሆነውን ቤት በማካካሻነት ነው የያዙኩት፤ ኪራይ አልከፍልም ስላሉ ያልከፈሉትን ኪራይ እንዲከፍሉ ቤቱንም እንዲያስረክቡን ይወሰንል ሲል ክስ አቅርቧል፡፡

የአሁኑ አመልካች የሥር ተከሳሽ ደግሞ ጥቅምት 29 ቀን 1998 ዓ.ም ጽፈው ባቀረቡት መልስ ቤቱ በማካካሻነት መንግስት የሰጠኝ በመሆኑ መንግስት የወሰደውንና በቀበሌ እጅ የሚገኘውን ቤቴን ሳይመልስልኝ በማካካሻነት የያዝኩትን ቤት እንድመልስ የቀረበው ክስ ተገቢነት የሌለው በመሆኑ ክሱ ውድቅ ሊደረግልኝ ይገባል በማለት ተከራክረዋል፡፡

ፍ/ቤቱም ግራ ቀኙን ካከራከረ በኂላ ተከሳሽ ያለአግባብ የተያዘባቸው ቤት ካላቸው ከሰው ከሚጠይቁ በስተቀር የያዙትን የመንግስት ቤት ያለኪራይ ሊኖሩበት አይገባም፣ ብር 13,500 (አስራ ሦስት ሺህ አምስት መቶ) ክስ ከተመሰረተበት ጊዜ ጀምሮ ተከፍሎ እስካለቀበት ጊዜ ድረስ ከሚታሰብ 9% ወለድ ጋር ለከሳሽ ይክፈሉ፣ ቤቱንም ለከሳሽ ያስረክቡ በማለት ውሣኔ ሰጥቷል፡፡

አመልካች ግንቦት 22 ቀን 1999 ዓ.ም ያቀረቡት አቤቱታም የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በሰጠው ውሣኔና የፌ/ከ/ፍ/ቤት በሰጠው ትዕዛዝ ቅር በመሰኘት ነው፡፡ የአቤቱታው ቅሬታም የከተማ ቦታንና ትርፍ ቤቶችን የመንግስት ያደረገው አዋጅ በወጣ ጊዜ በመንግስት ቤት እንዳለኝ በቅጽ 004 ተረጋግጦ አሁን የምኖርበትን የመንግስት ቤት ያለክፍያ እንድኖርበት ነሐሴ 3 ቀን 1968 ዓ.ም ተወስኗል፡፡ የከተማ ልማትና ቤት ሚኒስቴርም በማካካሻነት ቤት የተወሰደባቸው ቤቶች ብዙ ናቸው ስለተባለ እስከሚጣራ የኪራይ መካካሱ ይቁም አሉ እንጂ በማካካሻነት ስም የያዘችውን ቤት ታስረክብ አላለም፡፡ በእኔና በመንግስት መካከል ያለው የቤት መቻቻል ውል አንደኛው ወገን ብቻ ሊያፈርሰው የሚችል አይደለም፡፡ ቀበሌና ኪራይ ቤቶች ለአሰራር እንዲያመች መንግስት ያቋቋማቸው የመንግስት መ/ቤቶች በመሆናቸው ከሳሽ ቤት ካለሽ ቀበሌን ክሰሽ፣ ጠይቂ ሊል የሚችልበት ምክንያት የለም፡፡ መንግስት በማካካሻነት የሰጠሁሽን ቤት መልሺ ሊለኝ የሚችለው የሰጠሁት ቤቴን ሲመልስልኝ ብቻ ነው፡፡ በመሆኑም የሥር ፍ/ቤቶች ውዝፍ ኪራይ ክፈይ ቤቱንም ለኪራይ ቤቶች አስረክቢ በማለት የሰጡት ውሣኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት በመሆኑ ውሣኔው እንዲሻርልኝ የሚል ነው፡፡

ተጠሪ ደግሞ መስከረም 23 ቀን 2000 ዓ.ም ጽፎ ባቀረበው መልስ የሥራና ከተማ ልማት ሚኒስቴር የአመልካች ቤት ኪራይ እንዲካካስ ነሐሴ 3 ቀን 1968 ዓ.ም የሰጠውን ውሣኔ የከተማ ልማትና ቤት ሚኒስቴር በጥቅምት 19 ቀን 1978 ዓ.ም ዓ.ም በፃፈው ማሳሰቢያ ሁኔታዎች እስኪጣሩ ድረስ ማካካሱ ለጊዜው እንዲቆም አዟል፡፡ በዚሁ መሰረት የፊተኛው ደብዳቤ የተሻረ በመሆኑ አመልካች የቤት ኪራይ መክፈል ነበረባቸው፡፡ ኪራይ

ለመክፈል ፈቃደኛ ባለመሆናቸው ውዝፍ ኪራይ ከፍለው ቤቱን እንዲለቁልን ክስ መመስረታችን በአግባቡ ነው፡፡ የሥር ፍ/ቤት የሰጠው ውሣኔም የሚነቀፍበት የፈፀመው የሕግ ስህተት የለም፡፡ በመሆኑም ውሣኔው እንዲፀድቅልን በማለት ተከራክሯል፡፡

በበኩላችን ደግሞ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት አመልካች ያገኙት ለራሳቸው ቤት በማካካሻነት ነው እየተባለ ባለበት ጊዜ የራሳቸው ቤት ሳይመለሰላቸው የያዙትን ቤት ለመንግስት መልሱ መባሉ በአግባቡ ነው ወይስ አይደለም? የሚለውን ጭብጥ በመያዝ መዝገቡን መርምረናል፡፡

መዝገቡን እንደመረመርነውም አመልካች ለቀረበባቸው ክስ በሰጡት መልስ የተከራከሩት መንግስት የእኔን ቤት ሲወስድ ክርክር ያስነሳውን ቤት ያለ ኪራይ እንድኖርበት በማካካሻነት ሰጥቶኛል፡፡ ይህን ቤቴን ሳይመልስልኝ የያዝሽውን ቤት ልቀቂ ሊለኝ አይችልም በማለት ነው፡፡ ክርክር ያስነሳውን ቤት አመልካች የያዙት በማካካሻነት ስለመሆኑ የሚጠቁሙ ሰነዶች ከመኖራቸውም በተጨማሪ ተጠሪ ቤቱን መጀመርያ አመልካች ያገኙት በማካካሻነት አይደለም በማለት ክዶ አልተከራከረም፡፡ የከተማ ልማትና ቤት ሚኒስቴርም ጥቅምት 19 ቀን 1978 ዓ.ምበፃፈው ደብዳቤ ግለሰቧ ቤቱን በማካካሻነት የያዙት በብዙ ቤቶች መሆኑ ስለተደረሰበት ሁኔታውን ማጣራት አስፈልጓል፡፡ ኪራይ ቤቶች የመንግስት ቤት በማካካሻነት የተሰጠበት የግለሰቧ የሆነውን ቤት ቁጥር አጣርቶ ለከተማ ልማትና ቤት ሚኒስቴር እንዲገለጽና የማካካሻ ኪራይም ለጊዜው እንዲቆም በማለት ነው ያሳሰበው፡፡ ይህ በሚኒስቴር መ/ቤቱ የተፃፈው ደብዳቤ ግለሰቧ ማለት አመልካችዋ ክርክር ያስነሳውን ቤት በኪራይ ማካካሻነት የያዙት በርግጥ በሰነዶቹ ላይ እንደተገለፀው ለመንግስት ያስረከቡት ቤት ኖሮአቸው ነው? ወይስ አይደለም? በማካካሻነት የያዙት መንግስት ለወሰደባቸው ቤት ከሆነስ ለአንድ ቤት ነው ወይስ ለበርካታ ቤቶች? የሚሉትን ጥያቄዎች ማጣራት አስፈላጊ

መሆኑንና ሁኔታው ከተጣራ በኋላ ደግሞ አስፈላጊውን ውሣኔ መስጠት እንደሚገባው ነው የሚገልፀው፡፡

ሆኖም ተጠሪው መ/ቤት በሚኒስቴሩ ደብዳቤ መሠረት አመልካች በማካካሻነት የመንግስትን ቤት የያዙበት መንግስት የወሰደባቸው ቤት ስለመኖርና ያለመኖሩ ማጣራት ሲገባው ይህን ሳያደርግና በርግጥም አመልካች የመንግስትን ቤት በማካካሻነት ስም የያዙት ያለአግባብ መሆኑን ሳያረጋግጥ ለመንግስት የሰጠሽው ቤት ካለ ከሰሽ ጠይቂ፤ የያዝሽውን ቤቴን ግን ልቀቂ በማለት ክስ መመስረቱ ተገቢ ሆኖ አላገኘነውም፡፡ የተመሰረተውን ክስና የተደረገውን ክርክር ስንመለከተው ደግሞ አመልካች ቤቱን የያዝኩት በማካካሻነት ነው በማለት እየተከራከሩ ባሉበት ሁኔታ የሥር ፍ/ቤት አመልካች ቤቱን የያዙት በማካካሻነት ነው ወይስ አይደለም? በማካካሻነት የያዙት ከሆነስ መንግስት በዚሁ ክርክር ባስነሳው ቤት ማካካሻነት የወሰደውን ቤት ሊመልስላቸው ይገባል ወይስ አይገባም? የሚሉትን ጭብጦች በመያዝ አጣርቶ መወሰን ሲገባው የማጣራት ቅድመ ሁኔታ የሚያስቀምጠውን ሚኒስቴሩ መ/ቤት ጥቅምት 19 ቀን 1998 ዓ.ም የፃፈውን ደብዳቤ ቀደም ብሎ የተሰጠውን የማካካሻነት ውሣኔ የሚሽር ነው በማለት በተሳሳተ ሁኔታ በመተርጐም ማካካሻነቱ ቀሪ ሆኖአል የሚል ድምዳሜ ላይ መድረሱን ተገንዝበናል፡፡ የሥር ፍ/ቤቱ በማካካሻነት በያዝሽው ቤት ምትክ መንግስት የወሰደብሽ ቤት ያለው በቀበሌ እጅ ከሆነ ቀበሌውን ከሰሽ ከምትጠይቂ በስተቀር ቤቴን መንግስት ሳይሰጠኝ በማካካሻነት የያዝኩትን ቤት ልለቅ አይገባም በማለት ልትከራከሪ አትችይም በማለት የሰጠው ውሣኔም ቀበሌና ኪራይ ቤቶች ሁለት የመንግስት አካላት ቢሆኑም በማካካሻነት ተያዘ የተባለው ቤት ሁለቱንም የሚያቆራኛቸው በመሆኑ በአንድ ዘንግ ቆመው በጉዳዩ መከራከር የሚገባቸው መሆኑን የሥር ፍ/ቤት እንዳልተገነዘበው ለመረዳት ችለናል፡፡

ተደረገ የተባለው መቻቻል ወይም መካካስ አመልካች ሲያከራዩት የነበረው ቤት ውስጥ የነበሩት ተከራይ ግለሰቦችን ሳለማፈናቀል ሲባል ይህ ቤት በመንግስት እጅ ሆኖ እንዲቆይ መደረጉ አመልካች ኪራይ እየከፈሉ ሲኖሩበት የነበረውን የመንግስት ቤት አመልካችዋ ኪራይ ሳይከፍሉ እንዲኖሩበት በአመልካችዋና በመንግስት ፈቃድና ስምምነት የተደረገ ነው የሚመስለው፡፡ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1840 መሠረት ተዋዋዮቹ አስቀድመው የመቻቻሉ ጉዳይ በምን ዓይነት ሁኔታ እንደሚፈፀም በመግለጽ የወሰኑበት ሆኖ ከተገኘ ደግሞ የውሉ መሰረዝ ወይም መፍረስ ጥያቄ ሲነሳ በፍ/ብ/ሕ/ቁ/ 1815 መሠረት ተዋዋዮቹ ወደነበሩበት የሚመለሱበት ሁኔታ ስለሚኖር የሥር ፍ/ቤት እነዚህን ሁኔታዎች ከግምት ውስጥ በማስገባት ቤቱ የተያዘው በማካካሻነት መሆን ያለመሆኑን እንደዚሁም ቤቱ በማካካሻነት የተያዘው በአንድ ቤት ወይም በብዙ ቤቶች መሆን ያለመሆኑን ለማረጋገጥ እንዲቻል ቀበሌውን በጣልቃገብነት ክርክሩ ውስጥ አስገብቶና ግራ ቀኙን አከራክሮ ተገቢውን መወሰን ሲገባው ይህን መንገድ ሳይከተል ማካካሻው ለጊዜው እንዲቆም የሚለውን የከተማ ልማትና ቤት ሚኒስቴር ደብዳቤ ማካካሻነቱ ተሰርዟል እንደሚል አድርጎ በመተርጎም አመልካች ቤቱን ለተጠሪ እንዲያስረክቡ በማለት የሰው ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበትና መሻር የሚገባው ሆኖ ተገኝቷል፡፡

<u>ው ሣ ኔ</u>

1. የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በመ/ቁ/ 57332 መጋቢት 13 ቀን 1998 ዓ.ም ወ/ሮ መዓዛ ገነት ዳኘ ክርክር ያስነሳውን ቤት ለኪራይ ቤቶች እንዲያስረክቡ እንደዚሁም ኪራይ ብር 13,500 (አስራ ሦስት ሺህ አምስት መቶ) እንዲከፍሉ በማለት የሰጠው ውሣኔና የፌ/ከ/ፍ/ቤት በመ/ቁ/ 46871 ሚያዝያ 12 ቀን 1998 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ/ 348/1/ መሠረት ተሽሯል፡፡ ይፃፍ፡፡

2. የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት የሥር ተከሳሽ የአሁኑ አመልካች የሆነውን ቤት በማካካሻነት በመያዝ ቤቱን እያከራየ ይገኛል የተባለው ቀበሌ በጣልቃ ገብነት ክርክሩ ውስጥ እንዲገባ በማድረግ፣ ማካካሻ የተደረገላቸው የአመልካችና የመንግስት ቤቶች የትኞቹ መሆናቸውን ለመለየት እንዲቻል ግራ ቀኙን አከራክሮ የመሰለውን እንዲወስን ጉዳዩ እንዲመለስለት ብለናል፡፡ ይፃፍ፡፡
3. ኪሣራን በተመለከተ ግራ ቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለን መዝገቡን ዘግተን ወደ መዝገብ ቤት መልሰናል፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት፡፡

ዙ/ዘ