የመ/ቁ

267858

ታሕሣሥ 21 ቀን 2012 ዓ.ም

ልደታ ምድብ 14ኛ ፍ/ብሔር ችሎት

ዳኛ፡- ግዛው ኃ/ሚካኤል

ከሣሽ ፡- አቶ ዩሐንስ እስጢፋኖስ

ተከሣሽ ፡-የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን

መዝገቡ የተቀጠረው ለምርመራ ነው፡፡ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጠ ፡፡

<u>ፍ ር ድ</u>

ከሳሽ ጥቅምት 6 ቀን 2011 ዓ.ም በተጻፈ ባቀረቡት የክስ አቤቱታ ከሳሽ በአራዳ ክፍለ ከተማ ወረዳ 10 የቤት ቁጥር 112/16 የሆነ 1 ክፍል ዋና ቤት እና ሁለት ክፍል መኝታ ቤትና መጸዳጃ ቤት ያለው መኖርያ ቤት ከፌደራል ቤቶች ኮርፖሬሽን በውል ተከራይቼ ከባለቤቴ እና ከ3 ህፃናት ልጆቼ ጋር እየተገለገልኩበት እገኛለሁ ፡፡ ከልጆቼ መካከል አንዱ የልብ ህመምተኛ በመሆኑ ለህክምና ወደ እንግሊዝ ሀገር በመሄድ ሌሎች ቤተሰብን ቤት ውስጥ በማስቀመጥ ሄድዋል ፡፡ በውላችን አንቀጽ 5 በተራ ቁጥር 8 መሰረት ተከራይ ለህክምና በሚሄድበት ጊዜ በህጋዊ ማስጠበቅ ይችላል በተባለው መሰረት ከሳሽ ወኪል አድርጎ ሄድዋል፡፡ ከሳሽ በጸናው የኪራይ ውል በመፈጸም ተገቢውን ኪራይ ከመስከረም ወር 2011 ዓ.ም ጀምሮ እስከ ታህሳስ 2011 ድረስ ከፍሎ እየተጠቀመበት ይገኛል ፡፡ በመሆኑም ከሳሽ ከላይ በተጠቀሰው መኖርያ ቤት በመመሪያ በህግና ቤቱ በውል ተላልፎ ውሉም ጸንቶ በሚገኝበት

ሁኔታ ተከሳሽ በቁጥር ቅ4/2/04/112/16/682/211 በቀን 18/01/2011 ዓ.ም ተጽፎ ማስጠንቀቂያ እና 24/01/2011 ዓ.ም በደረሰን ቤቱን ህጋዊ ባልሆነ መንገድ ከሳሽ እንደሚገለገልበት በሚል ሰበብ በ20 ቀን ውስጥ ለቀን እንድንወጣ ማለቱ የሁከት ተግባር በመሆኑ እንዲወገድና ወጪና ኪሳራ እንዲወሰንልን በማለት ጠይቀዉ የሰው እና የሰነድ ማስረጃ አቅርበዋል፡፡

የከሳሽ ክስ ከፍ/ቤቱ መጥሪያ ጋር ለተከሳሽ ደርሷቸው ተከሳሽ ጥቅምት 21 ቀን 2011 ዓ.ም በተፃፈ መልስ ከሳሽ የገቡትን የውል ግዴታ አንቀጽ 9/1/ለን በመጣስ ቤቱን ለ3ኛ ወገን በማስተላለፋቸው በአንቀጽ 9/1/ሸ መሰረት ውሉን በ1አመት ውስጥ ባለመፈጸማቸው በአንቀጽ 9/1/አ መሰረት የውል ዘመኑ በመፈጸሙ ተከሳሽ ህጉ በሚፈቅደው መሰረት ማስጠንቀቂያ መስጠቱ የሁከት ተግባር አይደለም ፡፡ ከሳሽ ቤቱን ወ/ሮ ፅጌ ተሊላ ለተባሉ ግለሰብ በማስተላለፍ ውጪ ሀገር የሄዱ ሲሆን ከሳሽ ወደ ውጪ ለህክምና ከመሄዳቸው በፊት ለተከሳሽ መስሪያ ቤት የላሳወቁ በመሆኑ እንዲሁም ለአስቸኳይ ህክምና የሚሄድ ከሆነ በ3 ወር ውስጥ ህጋዊ ተወካዮች ከውጪ ጉዳይ ሚኒስቴር የተረጋገጠ ማስረጃ በማቅረብ ያልተስተናገደ በመሆኑ ከሳሽ ያቀረቡት ክርክር ተቀባይነት የለውም ፡፡ ከሳሽ በኪራይ ውል አንቀጽ 5 ተራ ቁጥር 8 መሰረት ወደ ውጪ ሲሄዱ ወኪል አስቀምጫለሁ ከማለት በዘለለ ወከልኩ የሚሉትን ግለሰብ በህግ አግባብ የወከላቸው ለመሆኑ ያቀረቡት ማስረጃ የለም ፡፡ ከሳሽ የቤቱን ውል ባላደሱበት እና ከ3/7/2009 ዓ.ም ጀምሮ እስከ ጥቅምት 2011 ዓ.ም ድረስ ያለ ውል ቤቱን ይዘውት የሚገለገሉበት በመሆኑ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2965 መሰረት ውሉ ቀሪ ሆኗል ፡፡ በመሆኑም ተከሳሽ ማስጠንቀቂያ መስጠቱን በህግ የተሰጠውን ግዴታ መወጣቱን እንጂ የሁከት ተግባር ፈፅመዋል የሚባልበት ሁኔታ የሌለ በመሆኑ ክሱ ውድቅ ሆኖ ወጪና ኪሳራ እንዲወሰንልን በማለት መልስ ሰጥተዋል፡፡ ከመልሳቸው ጋር የሰው እና የሰነድ ማስረጃ አቅርበዋል፡፡ክስ በተሰማበት እለት ግራ ቀኙ በጽሁፍ የቀረበውን ክስ እና መልስ በማጠናከር ክሳቸውን አሳምተዋል፡፡

በግራ ቀኙ በኩል የተነሱት መከራከሪያዎች ከላይ የተመለከተውን የሚመስሉ ሲሆን ፍ/ቤቱም **ተከሳሽ የፈጠረዉ የሁከት ተግባር አለ ወይ?** የሚለዉን ጭብጥ በመያዝ ፍ/ቤቱ የቤቱን ማህደር በማስቀረብ መዝገቡን መርምሯል፡፡

ተከሳሽ ያከራያቸውን ቤቶች በተመለከተ በደንብ ቁጥር 398/2010 አንቀጽ 9 እና በአዋጅ ቁጥር 555/2000 አንቀፅ 6/3 እንዲሁም በመመሪያ ቁጥር 41/2007 እና በተሻሻለው

መመሪያ ቁጥር 02/2010 መሰረት በገቡት የውል ግዴታ መሰረት የማይወጡ ተከራዮችን ወይም ውል ሳይኖራቸው የመንግስት ቤት የያዙ ሰዎችን ለመረከብ /ለማስለቀቅ/ የሚችል ሲሆን ተከሳሽ ሁከት ፈጥሯል ሊባል የሚችለውም ከሳሽ የህግም ሆነ የውል ጥሰት ባልፈፀመበት ሁኔታ ከህግ አግባብ ውጪ ማለትም ለእርሱ የሚናገርለት መብት በሌለበት አግባብ ቤቱን ለመረከብ የተንቀሳቀሰ እንደሆነ መሆኑን ከፍ/ብ/ህ/ቁ 1149/3 ድንጋጌ መረዳት ይቻላል፡፡ በፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 02/2010 አንቀፅ 18(6) መሰረት በትምህርት ወይም በህክምና ምክንያት ከሀገር ውጪ የሚሄዱ ተከራዮች ውል ማደስ የሚችሉት ከመሄዳቸው በፊት የሚሄዱቤትን ምክንያትና የቆይታ ጊዜ ከትምህርት ሚኒስቴር ወይም ከውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር እንዲሁም ከማንኛውም ህጋዊ ሆስፒታል ህጋዊ ማረጋገጫ ቤቱን ለሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ሲያቀርቡ ለአስቸኳይ ህክምና የሚሄድ ከሆነ በ3 ወር ውስጥ ህጋዊ ተወካዮች ከውጪ ጉዳይ ሚኒስቴር የተረጋገጠ ማስረጃ በማቅረብ መሰተናገድ እንደሚችሉ ተደንግገዋል፡፡በግራ ቀኙ መካከል በተደረገው የኪራይ ውል አንቀጽ 5(8) መሠረት ለመኖሪያ ቤት አገልግሎት የተከራዩ ተከራይ በትምህርት ወይም በሥራ ወይም በሕክምና ወይም በጉብኝት ምክንያት ወደ ውጭ ሀገር ሲሄድ ወይም በተገለፁት ምክንያቶች በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ ባይኖር ሕጋዊ ማስረጃ በጽሑፍ በማቅረብ በውክልና ማስጠበቅ እንደሚቻል ተደንግጓል፡፡

ከግራ ቀኙ ክርክር ለመረዳት እንደሚቻለው ከሳሽ ለልጃቸው ህክምና ውጭ ሀገር በሄዱበት ወቅት ቤቱን እንዲያስረክቡ መስጠንቀቂያ መሰጠቱን የገለፀ ሲሆን ተከሳሽ በ18/01/2011 ዓ/ም ማስጠንቀቂያ የሰጣቸው ቤቱን ከከሳሽ ውጪ ሌላ ሰው ከህግ ውጪ ይዘው እየተገለገሉበት ያለ መሆኑን ውል ያላደሱ እና ቤቱን ለ3ኛ ወገን ያስተላለፉ በመሆኑ ማስጠንቀቂያ የሰጠ መሆኑን ገልጿል፡፡

ፍ/ቤቱ በጉዳዩ ላይ የሰው ምስክር የሰማ ሲሆን የካሳሽ ምስክሮች ተመሳሳይነት ባለው ሁኔታ ከሳሽ ልጁን ለማሳከም ውጭ ሀገር በመሄዱ ምክንያት ቤቱን ተራ በተራ ሲጠብቁለት እንደነበረ ከሳሽም በየ ሶስት ወይም አራት ወሩ ወደ ኢትዮጵያ ሲመላለሱ እንደነበረ ሲመሰክሩ የተከሳሽ ምስክር ደግሞ የተከሳሽ ሠራተኞች መሆናቸውን ገልጸው ቤቱን በተመለከተ ለተለየዩ ጉዳይ በሚሄዱበት ጊዜ በቤቱ ከሳሽ እንደማይኖርበትና ሌላ ሰው እንደሚኖርበት በማግለጽ ማስክረዋል፡፡ከኢ.ፌ.ደ.ሪ የኢሚግሬሽን ዜግነትና የወሰኝ ኩነት ኤጀንሲ በቁጥር ጠቀስ በ01/11/2011 ዓ.ም በጻፈው ደብዳቤ ከሳሽ ልጃቸውን ለማሳከም ወደ ውጪ ሀገር መሄዳቸውን ከዳታ ቤዙ ማግኘት እንዳልቻሉ በመግለጽ ምላሽ የሰጡ ሲሆን የውጭ ጉዳይ ሚኒስተር በቁጥር

እና ቀን ጠቀስ ደብዳቤ ከሳሽ ያቀረበው የህክምና ማስረጃ ትክክለኛ መሆኑን በኢትዮጵያ እንግልዝ ኢምባሲ በኩል ማጣራት እንዳልቻሉ በመግለጽ ምላሽ ሰጥተዋል፡፡የከሳሽ የሰው ምስክሮች በአንድ በኩል ከሳሽ ወደ ውጭ ሀገር በሄደበት ወቅት ቤቱን ሲጠብቁለት እንደነበር የገለጹ ሲሆን በግራቀኙ መካካል የተደረገው የኪራይ ውል እንቀጽ 5(8) ቤቱን ለማስጠበቅ ህጋዊ ውክልና የሚያስፈልግ እና ይሄንንም ተከሳሽ መ/ቤት ማወቅ እንዳለበት የተደነገገ በመሆኑ በሰው ምስክር እና በኪራይ ውሉ ላይ የተገለጸው ፍሬ ነገር እርስ በራሱ የሚጋጭ በመሆኑ ፍ/ቤቱ የተሰማውን የምስክርነት ቃል ታዓማንነት አልተቀበለውም፡፡

ፍ/ቤቱ የቤቱን ማህደር በማስመጣት የተመለከተ ሲሆን ከሳሽ ከተከሳሽ ጋር ለመጨረሻ ጊዜ ውል ያደሱት በ27/6/2009 ዓ/ም ሲሆን ከዚያ በኋላ የታደሰ ውል የለም፡፡ የህክምና ማስረጃ በማለት ከማህደሩ ጋር የተያያዘውን ሰነድም በተመለከተ የሆስፒታሉን ማህተም የሌለው ሲሆን ስለ ህጋዊነቱም ከሳሽ በሌላ ሁኔታ ያስረዱበት መንገድ የለም፡፡ በመመሪያ ቁጥር 02/210 አንቀፅ 52/2 መሰረት የተከራዩትን ቤት ለ3ኛ ወገን ማስተላለፍ የተከለከለ ህገ-ወጥ ተግባር እንደሆነና ይህንን ተግባር የፈፀመ ተከራይም ቤቱን እንዲለቅ ማስጠንቀቂያ ተሰጥቶት ከሳሽ እንዲለቅ የሚደረግ መሆኑን የሚደነግግ ሲሆን በግራ ቀኙ መካከል በተደረገው የቤት ኪራይ ውል አንቀፅ 11 መሰረት ውሉ ለ1 ዓመት እንደሚቆይ እና በየዓመቱ መታደስ እንዳለበት ተደንግገዋል፡፡እንዲሁም በመመሪያ ቁጥር 02/2010 አንቀፅ 18(6) መሰረት በትምህርት ወይም በህክምና ምክንያት ከሀገር ውጪ የሚሄዱ ተከራዮች ውል ማደስ የሚችሉት ከመሄዳቸው በፊት የሚሄዱበትን ምክንያትና የቆይታ ጊዜ ከትምህርት ሚኒስቴር ወይም ከውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር እንዲሁም ከማንኛውም ህጋዊ ሆስፒታል ህጋዊ ማረጋገጫ ለተከሳሽ መ/ቤት ሲያቀርብ ብቻ መሆኑን በግራ ቀኙ መካከል በተደረገው የኪራይ ውል አንቀጽ 5(8) መሠረት ለመኖሪያ ቤት አገልግሎት የተከራዩ ተከራይ በትምህርት ወይም በሥራ ወይም በሕክምና ወይም በጉብኝት ምክንያት ወደ ውጭ ሀገር ሲሄድ ወይም በተገለፁት ምክንያቶች በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ ባይኖር ሕጋዊ ማስረጃ በጽሑፍ በማቅረብ በውክልና ማስጠበቅ እንደሚቻል ተደንግጓል፡፡

ወደያዝነው ጉዳይ ስንመለስ ከሳሽ በ2009 ዓ.ም የውል ዕድሳቱን ከፈረሙ በኃላ ውሉን ያላደሱ ሲሆን ከሳሽ ወደ ውጭ ሀገር የሄድኩት ለህክምና ነው ቢሉም በመመሪያ ቁጥር 2/2010 አንቀጽ 18(6) መሰረት ከመሄዳቸው በፊት ህጋዊ የህክምና ማረጋገጫ ከህጋዊ ሆስፕታል አስቀድሞ ለተከሳሽ መ/ቤት ያቀረቡት እንደሌለ እንዲሁም በግራ ቀኙ መካከል

በተደረገው ውል መሠረት ወደውጭ ሀገር ሲሄዱ ሕጋዊ ማስረጃ በጽሑፍ ለተከሳሽ መ/ቤት በማቅረብ በውክልና ቤቱን ያላስጠበቁ መሆኑን ከቤቱ ማህደር መገንዘብ ተችሏል፡፡

በመሆኑም ከሳሽ የቤቱን ውል ያደሱት በ2009 ዓ.ም ሲሆን በወቅቱ የቤቱን ውል ያላደሱበት እና በቤቱ ውሰጥ ሌላ ሰው ለማስቀመጣቸው ምክንያት ያደረጉት ለህክምና ወጪ ሀገር መሄዳቸውን በመሆኑ በመመሪያ ቁጥር 2/2010 አንቀጽ 18(6) መሰረት ከሳሽ ለህክምና ወደ ውጭ ከመሄዳቸው በፊት የሚሄዱቤትን ምክንያት ከሀጋዊ ሆስፒታል ለተከሳሽ አቅረበው ያልተሰተናገዱ እንዲሁም በግራ ቀኙ መካከል በተደረገው ውል መሠረት ወደውጭ ሀገር ሲሄዱ ሕጋዊ ማስረጃ በጽሑፍ ለተከሳሽ መ/ቤት በማቅረብ በውክልና ቤቱን ያላስጠበቁ በመሆኑ ተከሳሽ የቤቱ ተገልጋይ ቤቱን እንዲለቁ የሰጠው ማስጠንቀቂያ ህጋዊ ተግባሩ መወጣቱን የሚያሳይ እንጂ ሁከት ፈጥሯል ሊባል የሚችልበት የህግ አግባብ የሌለ በመሆኑ ክሱን ውድቅ በማድርግ ተፈርዷል፡፡

ዉ ሳ ኔ

1. በመሆኑም ከሳሽ የቤቱን ውል ያደሱት በ2009 ዓ.ም ሲሆን በወቅቱ የቤቱን ውል ያላደሱበት እና በቤቱ ውሰጥ ሌላ ሰው ለማስቀመጣቸው ምክንያት ያደረጉት ለህክምና ወጪ ሀገር መሄዳቸውን በመሆኑ በመመሪያ ቁጥር 2/2010 አንቀጽ 18(6) መሰረት ከሳሽ ለህክምና ወደ ውጭ ከመሄዳቸው በፊት የሚሄዱቤትን ምክንያት ከሀጋዊ ሆስፒታል ለተከሳሽ አቅረበው ያልተሰተናገዱ እንዲሁም በግራ ቀኙ መካከል በተደረገው ውል መሠረት ወደውጭ ሀገር ሲሄዱ ሕጋዊ ማስረጃ በጽሑፍ ለተከሳሽ መ/ቤት በማቅረብ በውክልና ቤቱን ያላስጠበቁ በመሆኑ ተከሳሽ የቤቱ ተገልጋይ ቤቱን እንዲለቁ የሰጠው ማስጠንቀቂያ ህጋዊ ተግባሩ መወጣቱን የሚያሳይ እንጂ ሁከት ፈጥሯል ሊባል የሚችልበት የህግ አግባብ የሌለ በመሆኑ ክሱን ውድቅ በማድርግ ተወስኗል፡፡
2. ወጪና ኪሳራ ከሳሽ በቁርጥ ብር 2,000 (ሁለት ሺህ) ለተከሳሽ ይክፈሉ፡፡

ት እ ዛ ዝ

1. ፍ/ቤቱ ጥቅምት 06 ቀን 2011 ዓ/ም የሰጠዉ የእግድ ትእዛዝ ተነስቷል፡፡
2. ይግባኝ መብት ነዉ ተብሏል፡፡
3. የቀረበው የቤቱ ማህደር በመጣበት ይመለስ፡፡
4. መዝገቡ ተዘጋ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡