የመ/ቁ 278518

ጥር 07 ቀን 2012 ዓ.ም

ልደታ ምድብ 14ኛ ፍ/ብሔር ችሎት

ዳኛ፡- ግዛው ኃ/ሚካኤል

ከሣሽ፡- አቶ ከበደ ቀጀላ

ተከሣሽ ፡-የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ብይን ተሰጠ ፡፡

ብ ይ ን

ከሳሽ ነሐሴ 21 ቀን 2011 ጽፈውት ባቀረቡት ክስ ከሳሽ በአዲስ አበባ ከተማ በቂርቆስ ክ/ከተማ ወረዳ 09 የቤት ቁጥር 008/16 የሆነው መኖርያ ቤት ከተከሳሽ ጋር ሕጋዊ የኪራይ

ውል በመፈጸም ከ1984 ዓ.ም ጀምሮ ተከራይተው በመኖር ላይ መገኘታቸውን ወርኃዊ ኪራይ አንድም ጊዜ ሳያቋርጡ እስከ ሚያዚያ ወር 2011 ዓ.ም ድረስ ክፍያውን መፈጸማቸውንና ቤቱንም በተገቢው መንገድ በእንክብካቤ በመያዝ ግደታቸውን መወጣታቸውን በመግለጽ ተከሳሽ በአዋጅ ቁጥር 555/2000 አንቀፅ 6-3 ከተሰጠው ስልጣን ውጪ ቤቱን ሊያስለቅቀኝ ስልጣን ሳይኖረው ከሳሽ ሌላ መኖርያ ቤት ሳይኖረኝ ቤቱን ለሌላ ሦስተኛ ሰው አሳልፌ ሳልሰጥ ለትምህርት ወደ ውጪ ሀገር ሄጄ ትምህርት በመከታተል ላይ እያለሁ በቤቱ ውስጥ ሲኖሩ የነበሩት ልጄ እና ወንድሜ እንዲሁም ሚሪ የሌላት እናቴ ከቤት እንዲወጡ በ30/08/2011 በተፃፈ ማስጠንቀቂያ ማሳወቁ የሁከት ተግባር በመሆኑ እንዲወገድልኝ በማለት ጠይቀዋል ፡፡ ከክሱ ጋር የሰነድና የሰው ማስረጃ አቅርበዋል፡፡

የከሳሽ የክስ አቤቱታ ከፍርድ ቤቱ መጥሪያ ጋር ለተከሳሽ ደርሷቸው ተከሳሽ ሰኔ 13/2011 ዓ.ም የተጻፈ የመከላከያ መልስ አቅርበዋል። በሰጠው መልስ የመጀመሪያ ደረጃ መቋወሚያ እና አማራጭ መልስ አቅርበዋል።ተከሳሽ ባቀረበው የመጀመሪያ ደረጃ ወቃወሚያ ከሳሽ ለመጨረሻ ጊዜ ውል ያደሱት በ2009 ዓ.ም ሲሆን ይህንንም ከሳሽ እራሳቸው በማመን ከክስ አቤቱታቸው ጋር የውሉን ማስረጃ ያያዙ ሲሆን ከዚህ በኃላ ውሉን አላደሱትም። በመሆኑም ከሳሽ በቤቱ ላይ ከተከሳሽ የተሻለ መብት ሳይኖራቸው ክስ ለመመስረት የሚያስችል ምንም ዓይነት ከውልም ሆነ ከህግ የመነጨ መብት የሌላቸው በመሆኑ ክሱ በ/ፍ/ሥ/ሥ/ህግ ቁጥር 33/2 እና 3 መሰረት ውድቅ እንዲሆን በማለት ጠይቋል። ከመልሳቸው ጋር የሰናድና የሰው ማስረጃ አቅርበዋል።ክስ በተሰማበት እለት ግራ ቀኙ በጽሁፍ የቀረበውን ክስ እና መልስ በማጠናከር ተከራክረዋል።

በመጀመሪያ ደረጃ መቋወሚያ ላይ በግራ ቀኙ በኩል የተነሱት መከራከሪያዎች ከላይ የተመለከተውን የሚመስሉ ሲሆን ፍ/ቤቱም **ከሳሽ ክስ ለማቅረብ የሚያስችል መብትና ጥቅም አላቸው ወይ?** የሚለዉን ጭብጥ በመያዝ 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 ባልፈፀሙበት ሁኔታ ከህግ አግባብ ውጪ ማለትም ለእርሱ የሚናገርለት መብት በሌለበት አግባብ ቤቱን ለመረከብ የተንቀሳቀሰ እንደሆነ መሆኑን ከፍ/ብ/ህ/ቁ 1149/3 ድንጋጌ መረዳት ይቻላል።በፍ/ሥ/ሥ/ህግ ቁጥር 33 መሠረት ለክሱ መነሻ በሆነው ነገር ወይም ክሱ በተመሰረተበት ሀብት ላይ ጥቅም ወይም መብት ያለው መሆኑ ከልተረጋገጠ በስተቀር ማንኛውም ሰው ክስ ማቅረብ እንደማይችል ተደንግጓል።

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 ማረጋጫ ቤቱን ለሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ሲያቀርቡ እንደሆነ ተደንግገዋል።

ከግራ ቀኙ ክርክር ለመረዳት እንደሚቻለው ተከሳሽ ለከሳሽ ማስጠንቀቂያ የሰጣቸው ቤቱን ከከሳሽ ውጪ ሌላ ሰው ከህግ ውጪ ይዘው እየተገለገሉበት ያለ መሆኑን በመግለፅ ሲሆን ይህንንም ለፍ/ቤቱ ሲያስረዳ ውል ያላደሱ መሆኑንና ከሳሽ ቤቱን ለ3ኛ ወገን ያስተላለፉ በመሆኑ ማስጠንቀቂያ የሰጠ መሆኑን ገልጿል፡፡

ከሳሽ ከተከሳሽ ጋር ለመጨረሻ ጊዜ ውል ያደረጉት መጋቢት 01 ቀን 2009 ዓ/ም ሲሆን ከዚያ በኃላ የታደስ የቤቱ የኪራይ ውል 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 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 የሚሄዱቤትን ምክንያትና የቆይታ ጊዜ ከትምህርት ሚኒስቴር ወይም ከውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር ለተከሳሽ መ/ቤት ሲያቀርብ ብቻ መሆኑን በግልፅ የተደነገገ ነው፡፡

ወደያዝነው ጉዳይ ስንመለስ ከሳሽ በ2009 ዓ.ም የቤቱን የውል ስምምነት ከደሱ በኃላ ውሉን እየደሱ አይደለም፡፡ከሳሽ ወደ ውጭ ሀገር የሄድኩት ለትምህርት ነው ቢሉም በመመሪያ ቁጥር 2/2010 አንቀጽ 18(6) መሰረት ከመሄዳቸው በፊት የሚሄዱቤትን ምክንያትና የቆይታ ጊዜ ከውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር ያቀረቡት እንደለሌ ከቤቱ ማህደር ውስጥ መገንዘብ ተችለዋል፡፡እንዲሁም በመመሪያ እና በኪራይ ውሉ መሰረት የቤቱ የኪራይ ውል ሳይታደስ ከአንድ ዓመት በላይ ከቆየ ለውሉ መፍረስ አንዱ ምክንያት እንደሚሆን የተደነገገ ቢሆንም ይህንን የሚያስተባብል በከሳሽ ምንም አይነት ማስረጃ አላቀረበም፡፡ከሳሽ በግራ ቀኙ መካከል በተደረገው ውል መሠረት ጊዜውን ጠብቀው ዉሉን ባለመዳሳቸው በራሳቸው በቤቱ መጠቀሙን ያቆመ መሆኑን የሚያሳይ በመሆኑ በቤቱ ላይ መብትና ጥቅም የሌላቸው መሆኑን ፍ/ቤቱ ተገንዝቧል፡፡

በመሆኑም ከሳሽ ከ2009 ዓ.ም ጀምሮ የቤቱን ዉል አለማደሳቸው እና በመመሪያ ቁጥር 2/2010 አንቀጽ 18(6) መሰረት ወደ ውጭ ሀገር ከመሄዳቸው በፊት የሚሄዱቤትን ምክንያትና የቆይታ ጊዜ ከውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር አለመቅረባቸው በቤቱ ላይ መብትና ጥቅም

የሌላቸው መሆኑን የሚያሳይ በመሆኑ ከሳሽ ያቀረቡትን ክስ በቀረበው የመጀመሪያ ደረጃ መቋወሚያ ውድቅ በማድረግ ተወስኗል፡፡

ት እ ዛ ዝ

1. ፍ/ቤቱ ግንቦት 30 ቀን 2011 ዓ/ም የሰጠዉ የእግድ ትዕዛዝ ተነስቷል፡፡
2. ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ፡፡
3. ይግባኝ መብት ነዉ ተብሏል፡፡
4. የቀረበው ማህደር በመጣበት ይመለስ፡፡
5. መዝገቡ ተዘጋ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡