

ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ

ሐገስ ወልዱ

ኒሩት መለሰ

ብርሃኑ አመነው

አልማው ወለ

አመልካች፡- የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ - ነ/ፈጅ ወንድወሰን ጥሩነህ ቀረቡ

ተጠሪ፡- የወ/ሮ አሰገደች ካሳሁን ወራሽ ሄኖክ ማሙኤል - ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የኪራይ ቤትን መሰረት ያደረገ ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው የአሁኑ አመልካች ባሁኑ ተጠሪ ላይ በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ጥቅምት 08 ቀን 2000 ዓ.ም በመሰረተው ክስ መነሻ ነው። የክሱ ይዘትም ባጭሩ፡- በቀድሞው አጠራር በወረዳ 21 ቀበሌ 01 (ባሁኑ አጠራር በቂርቆስ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 15) ቁጥር 288/45 የሆነውን ቤት ከሳሽ የሚያስተዳድረው ቤት አካል የሆነውን ቤት ተጠሪ ክሱ በስር ፍርድ ቤት እስከቀረበበት ጊዜ ድረስ ይዘው እየተጠቀሙ መሆኑን፤ ቤቱን እንዲያስረክቡ ሲጠየቁም ለማስረከብ ፈቃደኛ ሳይሆኑ መቅረታቸውን ገልጾ ቤቱን እንዲያስረክቡ፤ ቤቱን እስኪያስረክቡ ያለውን ኪራይ እና በዚህ ክስ ምክንያት የወጣውን ወጪና ኪሳራ እንዲከፍሉ እንዲወሰንለት ዳኝነት መጠየቁን የሚያሳይ ነው። የአሁኑ ተጠሪም ለክሱ በሰጠው መልስ አውራሹ ቤቱን ተከራይታ ስትኖርበት የነበረ ሲሆን ኪራዩን ባግባቡ እየከፈልኩ የምኖርበት ነው፤ አመልካች ቤቱን ልቀቅ ሲል ያቀረበው ምክንያትም የለም፤ የሰጠኝ ተለዋጭ ቤትም የለም፤ ስለሆነም ተወልጄ ያደግሁበት ቤት እንድለቅ የቀረበው ክስ አግባብ ስላለሆነ ውድቅ ሊሆን ይገባል ሲል ተከራክሯል። ጉዳዩን በመጀመሪያ የተመለከተው ፍርድ ቤትም የግራ ቀኙን ክርክር በመመርመር በአመልካችና በተጠሪ መካከል የአከራይ ተከራይ ግንኙነት መጀመሩን፤ አመልካች ይህ ሆኖ እያለ ተጠሪን ቤቱን ልቀቅ የሚልበትን ምክንያት ሳይገልጽ ቤቱን እንዲለቅለት ያቀረበው የዳኝነት ጥያቄ አግባብነት እንደሌለው በምክንያትነት በመያዝ ተጠሪ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት የሚያስረክብበት ምክንያት የለም በማለት ወስኗል። በዚህ ውሳኔ አመልካች ባለመስማማት ይግባኙን ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርቦ ግራ ቀኙ ከተከራከሩ በኋላ የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ሙሉ በሙሉ ፀንቷል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ ለማስቀየር ነው።

የአመልካች ነገረ ፈጅ ነሐሴ 28 ቀን 2001 ዓ.ም በተፃፈ ሁለት ገጽ የሰበር አቤቱታ በበታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የለም የሚሉበትን ምክንያት ዘርዝረው አቅርበዋል። አቤቱታው ተመርምሮም አመልካች ለተጠሪ ማስጠንቀቂያ ሰጥቶ የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ በመጠየቁ ውሉ ሊቋረጥ የተፈለገበት ምክንያት አልተገለፀም በሚል አይቋረጥም ተብሎ መወሰኑ ባግባቡ መሆን ያለመሆኑን ለመመርመር ሲባል ጉዳዩ ለሰበር ችሎቱ እንዲቀርብ ተደርጎ ተጠሪ ቀርበው የጽሑፍ መልሳቸውን ሰጥተዋል። የአመልካች ነገረፈጅም የመልስ መልስ ሰጥተዋል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኝን ክርክር ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩ ለሰበር ችሎት ቀርቦ ሊመረመር ይገባል ተብሎ ከተያዘው ጭብጥ አንፃር በሚከተለው መልኩ መርምሮታል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው አከራካሪው ቤት ባለቤትነቱ የመንግስት ሆኖ የሚያስተዳድረው የአሁኑ አመልካች መሆኑን፣ቤቱን በተከራይነት የአሁኑ ተጠሪ ወላጅ እናት የሆኑት ሚች ወ/ሮ አሰገደች ካላሁን ይዘው ሲጠቀሙት የቆዩ መሆኑን፣ተጠሪም በቤቱ በቤተሰብነት የኖሩበት ከመሆኑም በላይ አውራሻቸው ሲሞቱ ኪራዩን እየከፈሉ መጠቀም መቀጠላቸውን፣አመልካች ለተጠሪ ማስጠንቀቂያ ሰጥቶ ቤቱን እንዲያስረክቡ ጥያቄ ቢያቀርብም ተጠሪ ፈቃደኛ ባለመሆናቸው ክስ ሊመሰርት የቻለ መሆኑን ነው። የስር ፍርድ ቤት እነዚህን ፍሬ ነገሮች አረጋግጦ የአመልካችን ክስ ውድቅ ሊያደርግ የቻለው አመልካች ቤቱን ተጠሪ እንዲለቅ ጥያቄ ሲያቀርብ ቤቱን ተጠሪ የሚለቁበትን ምክንያት አልገለፀም በሚል ምክንያት ነው። ተጠሪ አውራሽ ከዚህ አለም በሞት ከተለዩ በኋላ በአመልካችና በተጠሪ መካከል ጊዜው ያልተቆረጠለት የኪራይ ውል በመካከላቸው መመስረቱንም ከክርክር ሂደት መገንዘብ ተችሏል። በመሆኑም ምላሽ የሚያስፈልገው አቢይ ጥያቄ የዚህ አይነት የኪራይ ውል የሚቋረጠበት አግባብ እንዴት ነው? የሚለው ነው።

የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2966/1/ ሲታይ ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገ የኪራይ ውልን አከራዩ ተከራዩን ወይም ተከራዩ አከራዩን በማስታወቅ ሊያልቅ እንደሚችል ደንግጓል። በዚህ ድንጋጌ መሰረት በአከራዩም ሆነ በተከራዩ ላይ በሕጉ በተጣለው ግዴታ ማስታወቂያ መስጠት ሲሆን የዚሁ ድንጋጌ ንዑስ ቁጥር ሁለት ደግሞ ውሉ አለቀ የሚባለው በኪራይ ውል ወይም በሕጉም መሰረት ተከታዩ የኪራይ ዘመን ዋጋ በሚከፈልበት ቀን ወይም የኪራይ ውል ስለማለቅ ማስታወቂያ ባይሰጥ ኑሮ ኪራይ ሊከፈልበት ይገባው በነበረበት ቀን ስለመሆኑ ደንግጓል። ከእነዚህ ድንጋጌዎች ይዘት እና መንፈስ የምንገነዘበው ነጥብ ተከራይ እና አከራይ የኪራይ ውልን ማስታወቂያ በመስጠት ለማቋረጥ የሚችሉ መሆኑን እንጂ ውሉ የማቋረጥበትን ምክንያት ጭምር የመግለጽ ግዴታ ያለባቸው አለመሆኑን ነው። በመሆኑም የበታች ፍርድ ቤቶች አመልካች የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ የሚፈልግበትን ምክንያት ጭምር መግለጽ ይኖርበታል በማለት ክስን ወድቅ ያደረጉት በሕጉ አግባብ ያልተጣለበትን ግዴታ በመጨመር ሁኖ ስለተገኘ ውሳኔው ከላይ የተጠቀሰውን ድንጋጌ መንፈስ ያላገናዘበ፣የአመልካችን የመንግስት ቤቶችን የማስተዳደር ስልጣን ያጣበ ሆኖ አግኝተናል። በዚህም ምክንያት ውሳኔው መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ ስለተገኘ ተከታዩን ወስነናል።

ው ሳ ኔ

1. የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 69842 ጥቅምት 02 ቀን 2000 ዓ.ም ተሰጥቶ በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ. 62626 ሰኔ 04 ቀን 2000 ዓ.ም የፀናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሰረት ተሸሯል።
2. ተጠሪ በቀድሞው አጠራር በወረዳ 21 ቀበሌ 01 (ባሁኑ አጠራር በቂርቆስ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 15) ቁጥር 288/45 የሆነውን ቤት ለአመልካች እንዲያስረክቡ፣ቤቱን እስኪያስረክቡ ያለውን ኪራይ እንዲከፍሉ ብለናል።
3. ለክርክሩ የወጣውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/ኃ