

ዳኞች፡- መንበረፀሐይ ታደሰ

ሐገስ ወልዱ

ሂሩት መለሰ

ብርሃኑ አመነው

አልማው ወሌ

አመልካች፡- ወ/ሮ ስንቁ መስፍን - ጠበቃ ካሳሁን አሰፋ ቀረቡ

ተጠሪ፡- የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ - ነ/ፊጅ ጅፋር አባገሮ ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የኪራይ ውልን መሰረት ያደረገ ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የአሁኑ ተጠሪ በአሁኑ አመልካች ላይ መጋቢት 11 ቀን 2000 ዓ.ም በመሰረተው ክስ መነሻ ነው። የክሱ ይዘትም በቀድሞ ወረዳ 02 ቀበሌ 09 ውስጥ የሚገኘውን ቁጥሩ 026/3 የሆነ የተጠሪን ቤት ከአመልካች ጋር መጋቢት 01 ቀን 1998 ዓ.ም በተጻፈ የኪራይ ውል በወር ብር 629.00(ስድስት መቶ ሃያ ዘጠኝ ብር) ተጠሪ ሊከፍሉና ከአከራይ ፈቃድ ውጪ ግንባታ ላያከናውኑ ግዴታ ገብተው (በመግባት) ውል ማድረጋቸውን ሆኖም አመልካች በውሉ ላይ የገቡትን ግዴታ በመጣስ የተጠሪን የጽሑፍ ፈቃድን ሳያገኙ የቀድሞውን ማቴሪያል በመቀየር ሸክላ አልብሰው እንደተገኙና እንዲሁም የጭስ ቤቱን ጣሪያ ክፍታ ጨምረው መሰራታቸውን ዘርዘሮ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክቡ እስኪያስረክቡ ድረስ የሚኖረውን ኪራይም እንዲከፍሉ ይወሰንለት ዘንድ ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። አመልካች ለክሱ በሠጡት መልስ በቤቱ የንግድ ድርጅት እንደመሆኑ መጠን ፅዳቱ እንዲጠበቅለት በማሰብ ተጠሪን በተደጋጋሚ እንዲያስጠግንና እንዲያድስ ጠይቀው በተገቢው ጊዜ ተገቢው ምላሽ ስላልተሰጣቸው በሆኑ ስራ አስፈላጊ የሆነ ስራ መስራታቸውንና ይህንም ስራ በቀበሌ አስተዳደር አግባብነት ያለው መሆኑ መረጋገጡን ገልፀው ግንባታው የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ በቂ ምክንያት አይደለም ሲሉ ተከራክረዋል። ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው ፍርድ ቤትም የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ በመመርመር የኪራይ ውሉ ተቋርጦ አመልካች ቤቱን ሊያስረክቡ ይገባል እስኪያስረክቡ ድረስ ያለውን ኪራይም ሊከፍሉ ይገባል ሲል ወስኗል። በዚህ ውሳኔ አመልካች ባለመስማማት ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርበው ግራ ቀኙ ከተከራከሩ በኋላ የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ፀንቷል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ ለማስቀየር ነው።

የአመልካች ጠበቃ ሰኔ 02 ቀን 2001 ዓ.ም በጻፉት ሦስት የሰበር አቤቱታ በበታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ተፈፅሟል የሚሉበትን ምክንያት ዘርዘረው አቅርቦዋል። አቤቱታው ተመርምሮም አመልካች በቤቱ ላይ አድርገዋል የተባለው ተግባር/ሥራ/ በግራ ቀኙ መካከል የተደረገውን የኪራይ ውል ለማቋረጥ የሚያበቃ ነው ወይስ አይደለም? የሚለውን ነጥብ ለመመርመር ሲባል ለሰበር ችሎቱ ያስቀርባል ተብሎ የግራ ቀኙ የቃል ክርክር ሕዳር 09 ቀን 2002 ዓ.ም በዋለው ችሎት ተሰምቷል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን ክርክር ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩ ከሰበር ችሎት ሲቀርብ ከተያዘው ጭብጥ አንፃር በሚከተለው መልኩ መርምሮታል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው ተጠሪ ከአመልካች ጋር ያቋቋመው የኪራይ ውሉ እንዲቋረጥ ዳኝነት የጠየቀው አመልካች በኪራይ ውሉ የገቡትን ግዴታ በመጣስ ያለተጠሪ ፈቃድ ግንባታ አከናውኖል በሚል መሆኑን አመልካች ግንባታውን ማከናወናቸውን ሳይክዱ የተከናወነው ግንባታ ቤቱ ለሆቴል ስራ አገልግሎት የሚውል በመሆኑ ለስራው አስፈላጊ መሆኑን ይህም በቀበሌው ጽ/ቤትም ታይቶ ተገቢነቱ መረጋገጡን ማስረዳታቸውን ነው። እንግዲህ በኪራይ ውሉ ላይ አመልካች በቤቱ ላይ የሚያከናውኑትን ግንባታ ለተጠሪ በቅድሚያ የማሳወቅ ግዴታ ያለባቸው መሆኑ አከራካሪ አለመሆኑን ተገንዝበናል። አከራካሪው ለኪራይ ውሉ መቋረጥ ምክንያት የሚሆነው ምን አይነት ግንባታ ነው? የሚለው ነው። በተጠሪና በአመልካች መካከል የተደረገው የኪራይ ውል ማንኛውም ግንባታ የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ ምክንያት ስለመሆኑ እንደሚሰላይ ተጠሪ ገልጾ አለመከራከሩን የክርክሩ ሂደት ያሳያል። እንዲህ ከሆነ ጉዳዩ በጠቅላላ የውል ሕግ ድንጋጌዎች ስር የተመለከቱትን ስለውሎች አተረጓጎም ደንቦችንና ኪራይን በተመለከተ የተደነገጉትን ድንጋጌዎችን መሰረት በማድረግ እልባት ሊሰጠው የሚገባው ነው። በዚህም መሰረት የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1732 ድንጋጌ ሲታይ በተዋዋዮች መካከል ሊኖር የሚገባውን የቅንነትንና የመተማመንን ግንኙነት መሰረት በማድረግና በጉዳዮቹ ውስጥ ያለውን ልማዳዊ ስርዓት በመከተል ውሎች በቅን ልቦና ሊተረጎሙ እንደሚገባ ያሳያል። በሌላ በኩል የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 2953 ተከራይ ሊያድሳቸው የሚገባውን የተከራይታቸውን ቤቶች በራሱ ኪሳራ ለማደስ የሚገደድ ስለመሆኑ ሲደነግግ የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 2954 የማደስ ትርጉምን አስቀምጧል። ይኸውም ተከራይ ቤቶችን ማደስ ይገባዋል የተባሉትን(የሚባለውን) በኪራይ ውል ተከራይ ይፈጽማቸዋል ተብሎ የተወሰኑትን ስለመሆኑ ተቃራኒ የሚሆን ስምምነት ከሌለ በቀር ቤቶችን የማደስ ስራዎች ተብለው የሚቆጠሩት ደግሞ መዝጊያዎችን ወይም መስኮቶችን፣ የቤት ወለሎችን ወይም ንጣፎችን፣ የውሃ መቅጃ መዘውሮችንና የውሃ መስደጃዎችን ለማደስ አስፈላጊ የሆኑ ተግባሮችን እንደሆነ እንደዚሁም በተከራየው ቤት ለመጠቀም አስፈላጊ የሆኑትን ቤቶችን የማዕዳትና በደንብ የመያዝ ስራዎች ቤቱን እንደማደስ ያሉ ተግባሮች ስለመሆናቸው ይደነግጋል።

በተያዘው ጉዳይ አመልካች ያከናወኗቸው የግንባታ ስራዎች በቤቱ ላይ መሰረታዊ ለውጥ ያመጡ ስለመሆኑ ያልተረጋገጠ ሲሆን በስር ፍርድ ቤት የተረጋገጠው ግንባታው ለሆቴሉ ስራ አስፈላጊ ይልቁንም በሆቴሉ ተነስቶ ለነበረው የእሳት አደጋ ተገቢውን ጥንቃቄ ለማድረግ የሚያስችል ስለመሆኑ ተረጋግጧል። በመሆኑም አመልካች ያከናወኑት የግንባታ ስራ የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ ምክንያት ሊሆን የማይችል በመሆኑ የስር ፍርድ ቤቶች ውሉን በኪራይ ውሉ ላይ የተመለከተውን “ግንባታ” የሚለውን ቃል ከፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1732፣ 2953 እና 2954 ድንጋጌዎች ይዘት እና መንፈስ ማገናዘብ ሲገባቸው ውሉ ሊቋረጥ ይገባል ሲሉ የሠጡት ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ አግኝተናል። በዚህም ምክንያት ተከታዩን ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 105945 ሰኔ 20 ቀን 2000 ዓ.ም ተሰጥቶ በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 69864 መጋቢት 28 ቀን 2001 ዓ.ም የፀናው ውሣኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 348(1) መሰረት ተሸሯል።
2. አመልካች በቤቱ ላይ አድርገዋል የተባለው ተግባር/ሥራ/ በግራ ቀኝ መካከል የተደረገውን የኪራይ ውል ለማቋረጥ የሚያበቃ አይደለም ብለናል። የኪራይ ውሉ በሌላ ሕጋዊ ምክንያት እስካልተቋረጠ ድረስ አመልካች ቤቱን ሊያስረክቡ አይገባም ብለናል።
3. ለክርክሩ የወጣውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።
መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ራ/ታ