

ግንቦት 16 ቀን 2003 ዓ/ም

ዳኞች፡- ሓጎስ ወልዱ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

ነጋ ዱፍሳ

አዳነ ንጉሴ

አመልካች፡- ፓዝ ፋይንደር ኢንተርናሽናል ኢትዮጵያ - ጠበቃ ኒቆሊሞስ ጌታነ-ቀረቡ

ተጠሪ፡- 1. የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ - ነ/ፈጅ መንበር አድማሱ - ቀረቡ

2. የኢትዮጵያ ኦሎምፒክ ኮሚቴ - ወኪል በላይ አንተ - ቀረቡ ።

መዝገብ ተመርምሮ ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

ይህ የስበር ጉዳይ የቀረበው አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት በተከራይ እጅ እያለ በእዳ ምክንያት በተለላለፈ ጊዜ ገዥው በባለቤትነቱ ተከራይ ደግሞ በተከራይነቱ የሚኖራቸው መብት ምንድን ነው የሚለውን አስመለክቶ ግራቶች ያቀረቡትን ክርክር ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች አንፃር በማየት አስፈላጊውን ትርጉም ለመስጠት ሲባል ነው።

የጉዳዩ መነሻ የአሁን አመልካች በተጠሪዎች ላይ በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የመሰረተው የሁከት ይወገድልኝ ክስ ነው የአመልካች የክስ ይዘትም ሐጂ ይማም ሙዙይን ከተባሉ ግለሰብ በቂርቆስ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 04 ውስጥ የሚገኝ ቁጥሩ 1212 የሆነ ቤት ሐምሌ 11 ቀን 2002 ዓ/ም በተጻፈና እስከ መስከረም 20 ቀን 2005 ፀንቶ በሚቆይ የኪራይ ውል ተከራይቶ በመጠቀም ላይ እያለ አከራዩ ግለሰብ ከአሁኑ 1ኛ ተጠሪ የወሰዱን የብድር ገንዘብ ለመክፈል ባለመቻላቸው ባንኩ ለአሁኑ 2ኛ ተጠሪ መሸጡን ግልጽ የኪራይ ውሉ ከአከራዩ ጋር ባለበቃበት ሁኔታ ባንኩ የተከራይነት መብቱን ለአመልካች ሳይጠብቅ ለ2ኛ ተጠሪ ቤቱን በመሸጥ ተከራዩ አመልካች ቤቱን ለ2ኛ ተጠሪ እንዲያስረክብ የጻፈው ማስጠንቀቂያ የሁከት ተግባር በመሆኑ ሁከቱ ሊወገድ ይገባል በማለት ዳኝነት መጠየቁን የሚያሳይ ነው። የአሁኑ አመልካች ለክሱ በሰጠው መልስም በአዋጅ ቁጥር 97/90 በተሰጠው ስልጣን የተጠቀመው መብት በመሆኑ ሁከት ሊባል አይችልም የሚል ሆኖ ክሱ ውድቅ እንዲሆን ዳኝነት የሚጠይቅ ሲሆን የአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ተጠሪም በሕጉ አግባብ ተጫርቶ የገዛው ንብረት በመሆኑ የሁከት ተግባር ሊባል እንደማይችል ገልፆ ተከራክሯል። ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው የፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤትም የግራ ቶችን ክርክር መርምሮ የተጠሪዎች ተግባር ሁከት ሊባል የሚችል አይደለም በማለት የአመልካችን ክስ ውድቅ አደርጎታል በዚህ ውሳኔ አመልካች ባለመስማማት ይግባኝ ለፌዴራሉ

ከፍተኛ ፍርድ ቤት ባያቀርብም ይግባኝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 337 መሰረት ተሰርዞልኩ። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው። የአመልካች የሰበር አቤቱታ መሰረታዊ ይዘትም የበታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 2931 እና 2933 በአዋጅ ቁጥር 97/90 አንቀጽ 6 እና በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 449 ስር የተመለከቱትን ድንጋጌዎችን ያላገናዘበ በመሆኑ ሊታርም የሚገባው ነው በማለት መከራከሩን የሚያሳይ ነው። አቤቱታው ተመርምሮም የበታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1933 ስር ከተመለከተው ድንጋጌ አንፃር ተገቢ መሆን ያለመሆኑን ለመመርመር ሲባል ጉዳዩ የሰበር ችሎት እንዲቀርብ የተደረገ ሲሆን በዚህ መሰረት ለተጠሪዎች ጥሪ ተደርጎላቸው ቀርበው በፀሐፍ መልሳቸውን ሰጥተዋል። 1ኛ ተጠሪ ባቀረበው የፀሐፍ መልስ የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 2931 እና 2933 ድንጋጌዎች በአዋጅ ቁጥር 97/90 የተሻሩና ተፈፃሚነት የሌላቸው መሆኑን በመግልፅ የሰበር ፍርድ ቤት ውሳኔ እንዲፀና ዳኝነት የጠየቀ ሲሆን 2ኛ ተጠሪም በሕጉ አግባብ የገዙት ቤት ስለሆነ ተግባሩ ሁከት ሊባል የሚችልበት ሕጋዊ ምክንያት የለም በማለት ተከራክረዋል።

እንግዲህ ግራቀኝ ከሥር የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ጀምሮ እስከዚህ ሰበር ችሎት ድረስ በጉዳዩ ላይ ያቀረቡት ክርክር እና ለሰበር ክርክር መነሻ የሆኑት የሥር ፍ/ቤቶች ውሳኔዎች ይዘት ከላይ ባጭሩ የተገለፀው ሲሆን እኛም ይህንኑ ክርክራቸውን ከስር ፍ/ቤቶች ውሳኔ እና ለጉዳዩ ተፈፃሚነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ እንደሚከተለው መርምረናል ።

እንደመረመርነውም ለዚህ የሰበር ክርክር መነሻ በሆነውና ለፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በቀረበው ክስ ላይ የአሁኑን አመልካች የጠይቁት ዳኝነት በኪራይ ውል በያዘኩት ቤት የኪራይ ውሉ ዘመን ከመራዘሙ በፊት ቤቱ በሐራጅ ለ2ኛ ተጠሪ ተሸጦ ርክክብ እንዲደረግ ማስጠንቀቂያ መውጣቱ የሁከት ተግባር በመሆኑ ሊወገድ ይገባል የሚል ነው።

አከራካሪ ሆኖ የተገኘውና የህግ ትርጉም የሚያሻው ነጥብ የአሁኑ 1ኛ ተጠሪ ህንፃውን በጨረታ መሸጠና ቤቱን አመልካች ለቆ እንዲያስረክብ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ አመልካች በሽጭና በገዥው ላይ በመቃወሚያነት በማነሳት በፍ/ሕ/ቁ 2931 እና 2933 በተደነገገው መሰረት የኪራይ ውሉ ዘመን ሳያበቃ ቤቱን የማስረከብ ግዴታ የለብኝም ድርጊቱ ሁከት ነው ሊወገድ ይገባል በማለት ለመከራክር ይችላል ወይስ አይችልም? የሚለው ነው።

ክሱን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ተከራይ ለአሁን ተጠሪዎች ቤቱን እንዲያስረክብ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ ሁከት አይደለም የሚለውን ምክንያት ለውሳኔው መደምደሚያ መሰረት ያደረገው በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2899 እና 2932/1/ እና አዋጅ ቁጥር 97/90 ስር የተመለከተው ዓላማ ሲሆን ከላይ የተጠቀሱት የፍትሐብሔር ሕግ ድንጋጌዎች የተፈፃሚነት ወሰን አንድ ኪራይ ውሉ ይዞታን በተከራይ እጅ አፅንቶ ለማቆየት አከራይ በእዳ ምክንያት ንብረቱ የሚሸጥበት ከሆነ ንብረቱን የሚግዛው ሶስተኛው ወገን ንብረቱን የመረከብ ሁኔታ የኪራይ ውሉ ዘመን ከማለቃቱ በፊት ሊጠቀምበት የመቻሉን ሁኔታ እስከመገደብ የሚደርስ ነው? የሚለውን ለይቶ ማስቀመጡ ተገቢ መሆኑን ከክርክሩ ይዘት መገንዘብ የምንችለው ጉዳይ ነው።

ከላይ የተጠቀሱትን የፍትሐብሔር ሕግ ድንጋጌዎች በተናጠልም ሆነ እረስ በእርሳቸው አስተሳሰረን ስንመለከታቸው አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት የገዛ ሰው በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1184 መሰረት በሽያጭ ውል አማካኝነት የባለቤትነት መብት በተላለፈለት ጊዜ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1204 በህግ በተሰጠው የባለቤትነት መብት ተጠቅሞ ከመሸጡ በፊት በተሸጠው ንብረት ላይ በተከራይነት በይዞታቸው

አድርገው የሚገኙት ሰዎችን በማስለቀቅ የኪራይ ውሉን ማቋረጥ የማይችል በመሆኑ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1204/2/ እንደተመለከተው ገደብ የጣሉበት ድንጋጌዎች መሆናቸውን የሚያሳዩ ሲሆን ይህ የሚሆነው ደግሞ ገዥው ንብረቱን ከአከራይ ገዝቶ የሆነ እንደሆነ ነው።

አንድ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ ከአምስት ዓመት በላይ የተደረገ እና ይህም የኪራይ ውል ተመዝግቦ ከተገኘ በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 2899 እና 2931 ይህ ዓይነት የኪራይ ውል በገዥው ላይ መቃወሚያ ሆኖ ሊያገለግል እንደሚችልና ውሉ ባለመፈፀሙ ምክንያት በተከራይ ላይ ጉዳት ደርሶ ከሆነ ውሉ እንዲፈርስና የጉዳት ኪሳራን ለመጠየቅ የሚችል መሆኑን ከሚያሳይ በስተቀር ይህ ከአምስት ዓመት በላይ የሆነው የኪራይ ውል ዘመን እስከሚያበቃ ድረስ ተከራይ አከራይ ባለበት እዳ ምክንያት የአከራዩን ንብረት በሕግ አግባብ በመሸጥ እዳን ለመሰብሰብ በሕገ ስልጣን የተሰጣቸው አካል ጨረታ በማውጣት ንብረቱን ሲሸጡና በማስታወቂያ መሰረት ቤቱን ንብረቱን የገዛው ሰው ከቀድሞው አከራይ ሳይረከብና ማናቸውንም ጥቅም የመጠየቅ መብት የለውም ማለት እንዳልሆነ ሕጎቹ ያሳያሉ።

በተመሳሳይ የኪራይ ውሉ ምንም እንኳን የተመዘገበ ባይሆንም የተረጋገጠ ቀን መኖሩ ከታወቀ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2933/1/ መሰረት ገዥው የሽያጭ ውሉን ካስመዘገበበት ቀን አንስቶ ተከራይ እስከ አምስት ዓመት ድረስ መቃወሚያ ሊያደርገው ይችላል መባሉ ንብረቱን በእዳ ምክንያት በሕገ አግባብ የሚሸጥ አካል እና በዚህ መሰረት ንብረቱን የገዛው ገዥ በዚህ አምስት ዓመት ጊዜ ውስጥ በንብረቱ ላይ እንደ ባለመብት ንብረቱን ሳይረከብ ይቆያል ወይም ማናቸውም ጥቅም ሳያገኝ ይቆያል ማለት አይደለም።

ይልቁንም የኪራይ ውል ባልተመዘገበ ጊዜ በግዥ ባለመብት የሆነው ሰው የኪራይ ውሉ ላልተወሰነ ጊዜ እንደተደረገ ይቆጥረዋል ተብሎ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2933/1/ መደንገጉ የኪራይ ውል የመመዘገብና ያለመመዘገብ ውጤት ገዥው አስቀድሞ ንብረቱን ከመግዛቱ በፊት የተደረገውን የኪራይ ውል ለማቋረጥ እና ላለማቋረጥ ያለውን መብት የሚያመለክት እንጂ ኪራዩን ከቀድሞው ተከራይ የግድ እንዲቀጥል ወይም ንብረቱን የመረከብ መብቶች እስካለመጠየቅ ሊያደርስ የሚችል መብት ሊያሳጡ የሚችሉ ድንጋጌዎች ናቸው ለማለት የሚቻልበት የሕግ አግባብ የለም ።

ስለሆነም እንደአሁኑ ባለው ጉዳይ ተከራይ በኪራይ የያዘውን ንብረት ለአዲሱ ባለንብረት በግዥ ላገኘው ባለሀብት ለማስረከብ ይገደዳል ወይስ አይገደድም? የሚለውን አከራካሪ ነጥብ ንብረቱን ገዥው በመረከቡ የተነሳ ተግባሩ ሁከት ነው ሊባል የሚችልበት አግባብ የለም ። የሁከት ተግባር መብት የሌለው ሰው ሌላ ሕጋዊ መብት ባለው ሰው ይዞታ ላይ የኃይል ተግባር መፈፀም ወይም መስናክል ሆኖ ሲገኝ በሕግ አግባብ እንዲወገድ የሚደረግ ወይም የሚጠይቅ እንጂ በሕግ ስልጣን የተሰጠው አካል ከአከራዩ በእዳነት የሚፍሰገውን እንቅስቃሴ ሁሉ የሚሸፈን አለመሆኑን ከፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1140 እና 1149 እንዲሁም ከአዋጅ ቁጥር 97/90 ዓላማ እና ይዘት የምንገነዘበው ጉዳይ ነው። አመልካች በአዋጅ ቁጥር 97/90 እንቀጽ 6 ስር የተመለከተውን ድንጋጌ በመጥቅስ የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 449 ድንጋጌ መሰረት አድርገው ያቀረቡት ክርክር ለጉዳዩ ተፈጻሚነት ያለው ባለመሆኑ የምንቀበለው አይደለም። በዚህ ሁሉ ምክንያት የበታች ፍርድ ቤቶች በጉዳዩ ላይ የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ስላላገኘው የሚከተለው ውሳኔ ተሰጥቷል ።

ው ሳ ኔ

1. በጉዳዩ ላይ የተሰጠው ውሳኔ በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 348/1/ መሰረት ፀንቷል።
2. የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተቀባይነት ያለው አይደለም ብለናል።
3. በዚህ ሰበር ችሎት ግራ ቀኙ ያደረጉት ክርክር ላስከተለው ወጭና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ። መዝገቡ ተዝግቷል ወደ ። መዝገብ ቤት ይመለስ ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሰ/ረ