

ግንቦት 1 ቀን 2003 ዓ.ም

ዳኞች፡- ሓጎስ ወልዱ

አልማው ወሌ

አሊ መሐመድ

ነጋ ዱፍሣ

አዳነ ንጉሴ

አመልካች፡- የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ነገረ ፈጅ አቶ ደስታ ሊበን - ቀረቡ

ተጠሪ፡- አቶ ሰለሞን ነጋሽ አልቀረቡም

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ አመልካች የፌደራል የከፍተኛ ፍርድ ቤትና የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት ያቀረቡት አቤቱታ የሚጣራ የህግ ነጥብ ያለው መሆኑ ተገልጿል ለሰበር ችሎት የቀረበ ነው፡፡

አመልካች በሰበር አቤቱታ ክርክር መነሻ የሆኑት ጉዳዮች በመጀመሪያ የታዩት በፌደራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት ነው፡፡ በፌደራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 104138 ተጠሪ ከሣሽ አመልካች ተከሣሽ በመሆን ተከራክረዋል፡፡ ተጠሪ በቀድሞው አጠራር ወረዳ 22 ቀበሌ 07 የቤት ቁጥር 117 የሆነውንና ለሆቴል አገልግሎት የሚውል የድርጅት ቤት በወር ብር 27,942.95 /ሃያ ሰባት ሺ ዘጠኝ መቶ ዘጠና ሁለት ብር ከዘጠና አምስት ሣንቲም/ ለመክፈል ተስማምተው በፈረሙት የኪራይ ውል መሠረት የአስራ ሁለት ወር /የአንድ ዓመት / የቤት ኪራይ መጠባበቂያ የሁለት ወር ኪራይ ፣ በድምሩ የአስራ አራት ወር ኪራይ ብር 442,288.61 /አራት መቶ አርባ ሁለት ሺ ሁለት መቶ ሰማኒያ ስምንት ብር ከስልሣ አንድ ሣንቲም/ ለተከሣሽ /አመልካች/ ከፍያለሁ ቤቱ የእግድ ትዕዛዝ የነበረበት በመሆኑና የቀድሞው ተከራይ ሁከት ስለፈጠረብኝ ቤቱን ለተከራየሁበት ዓላማ ማዋል አልቻልኩም፡፡ ስለሆነም አከራዩ አመልካች የከፈልኩትን ገንዘብ እንዲመለስ ውሣኔ ይሰጥልኝ በማለት ክስ አቅርቧል አመልካች/ ተከሣሽ/ በተከራይነት ቀርቦ የአከራይነት ግዴታውን የተወጣ መሆኑን ገልጾ የኪራይ ውሉ የሚፈርስበትና ከሣሽ/ ተጠሪ/ የከፈለውን የቤት ኪራይ የምንመልስበት ምክንያት የለም በማለት ተከራክሯል፡፡ የፌደራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ ከመዘነ በኋላ የተጠሪን ክስ ውድቅ አድርጎታል፡፡ ተጠሪ በዚህ ውሣኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርቦታል፡፡ የፌደራል የከፍተኛ ፍርድ ቤት የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 104138 በሰጠው ውሣኔ ቅር በመሰኘት ያቀረበውን የይግባኝ ቅሬታና ክርክር በይግባኝ መዝገብ ቁጥር 65504 ሰምቷል፡፡

በፌዴራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት አመልካች ከሣሽ በመሆን ተጠሪ ላይ ክስ መስርቶ በመዝገብ ቁጥር 136416 የአመልካቾችና የተጠሪን ክርክር በመስማት የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ሚያዝያ 7 ቀን 2001 ዓ.ም ውሳኔ ሰጥቷል። በዚህ መዝገብ አመልካች ተከራዩ /ተጠሪ/ ከሀምሌ 17 2000 ዓ.ም ጀምሮ እስከ ታህሣሥ 30 ቀን 2001 ዓ.ም ቤቱን ይዘው ኪራይ ያልከፈሉ በመሆኑ በውሉ መሠረት ኪራይ መቀጫና ሌሎች ክፍያዎች ብር 171,487.63/አንድ መቶ ሰባ አንድ ሺ አራት መቶ ሰማኒያ ሰባት ብር ከስልሣ ሶስት ሣንቲም/ ሊከፍል ይገባል በማለት ክስ አቅርቧል። ተጠሪ የኪራይ ውሉ እንዲፈርስ ክስ አቅርቦ የሥር ፍርድ ቤት በሰጠው ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለከፍተኛው ፍርድ ቤት አቅርቤአለሁ። ተጨማሪ ኪራይ የመክፈል ሀላፊነት የለብኝም የሚል ክርክር አቅርቧል።

የፌዴራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት ተጠሪ/ ተከሣሽ/ አመልካች/ከሣሽ/ በክሱ የጠየቀውን ብር 171,487.63 እንዲከፍል በማለት ውሳኔ ሰጥቷል። ተጠሪ የፌዴራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት በሰጠው ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝን በይግባኝ መዝገብ ቁጥር 82009 ለከፍተኛው ፍርድ ቤት አቅርቧል።

የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ተጠሪ በይግባኝ መዝገብ ቁጥር 65504 ያቀረበውን ይግባኝ ከይግባኝ መዝገብ ቁጥር 82009 ካቀረበው ይግባኝ ጋር በማጣመር መርምሮ አመልካች በቅድሚያ ክፍያነት ከተጠሪ የወሰደውን የቤት ኪራይ ብር 442,288.61/አራት መቶ አርባ ሁለት ሺ ሁለት መቶ ሰማኒያ ስምንት ብር ከስልሣ አንድ ሣንቲም/ ለተጠሪ የመመለስ ግዴታ አለበት። ተጠሪ የቤት ኪራይ ብር 171,487.63/አንድ መቶ ሰባ አንድ ሺ አራት መቶ ሰማኒያ ሰባት ብር ከሥልሳ ሶስት ሣንቲም/ የመክፈል ሀላፊነት የለበትም በማለት የፌዴራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 104138 እና በመዝገብ ቁጥር 136416 የሰጣቸውን ውሳኔዎች ሙሉ በሙሉ በመሻር ውሳኔ ሰጥቷል።

አመልካች የፌዴራል የከፍተኛ ፍርድ ቤት በሰጠው ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አቅርቧል። የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ አፅንቶታል።

አመልካች ታህሣሥ 6 ቀን 2003 ዓ.ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታ ተጠሪ በጨረታ ተወዳድረው የድርጅት ቤት ተከራይተዋል። በኪራይ ውሉ መሠረት ቤቱን አስረክበናቸዋል። አመልካች በኪራይ ውሉ መሠረት ግዴታውን ተወጥቷል። ተጠሪ በቤቱ የንግድ ፈቃድ ለማውጣት አልቻልኩም በማለቱ ቤቱን ቀበሌ በይዘታው አድርጎ ለቆየበት ጊዜ በቅድሚያ ከፍሎት የነበረውን የኪራይ ገንዘብ እንደንመልስ የከፍተኛው ፍርድ ቤትና በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የተሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ነው። ከዚህ በተጨማሪ ተከራዩ ተጠሪ ቤቱን ለአከራዩ አመልካች መልሶ ከማስረከቡ በፊት ሊከፍለው የሚገባውን የኪራይ ገንዘብ የመክፈል ግዴታ የለበትም ተብሎ የተሰጠው ውሳኔና በአመልካችና በተጠሪ መካከል የተደረገውን የኪራይ ውል ይዘት ያላገናዘብና መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልኝ በማለት አመልክቷል። ተጠሪ በበኩሉ ጥር 3 ቀን 2003 ዓ.ም በተፃፈ መልስ አመልካች ያከራየኝ የድርጅቱ ቤት ሶስት የእግድ ትዕዛዞች ያለበት በመሆኑ የንግድ ፈቃድ ማውጣት እንደማልችል በሚመለከተው አካል ተነግሮኛል። አመልካች የእግድ ትዕዛዙን እንዲያስገባልኝ ሁለት ጊዜ ማስጠንቀቂያ

ሰጥቸዋለሁ። አመልካች እግዱን ያላስነሣ በመሆኑ የኪራይ ውሉ ፈርሶ በቅድሚያ የክፈልኩትን ብር 442,288.61 እንዲመልስልኝ የተሰጠው ውሣኔ የህግ ስህተት የለበትም። ከዚህ በተጨማሪ የኪራይ ውሉ ሣይታደስ አመልካች ቤቱን ይዘህ ቆይተህል በማለት የጠየቀውን ብር 171,487.63 የከፍተኛው ፍርድ ቤትና ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ውድቅ ማድረጋቸው ተገቢና የህግ ስህተት የሌለበት በመሆኑ የአመልካችን የሰበር አቤቱታ ውድቅ ያድርግልኝ በማለት ተከራክሯል። አመልካች በፅሁፍ የመልስ መልስ አቅርቧል።

ከሥር የክርክሩ አመጣጥና በሰበር የቀረበው ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም ጉዳዩን መርምረናል። ጉዳዩን እንደመረመርነው የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት ተጠሪ በኪራይ ውሉ መሠረት የክፈለውን የኪራይ ገንዘብ አመልካች እንዲመልስ መወሰኑ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? የከፍተኛው ፍርድ ቤትና ይግባኝ ሰሚው ችሎት ተጠሪ ያልከፈለውን የቤት ኪራይ ለአመልካች የመክፈል ሀላፊነት ያለበትም በማለት የሰጡት ውሣኔ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም የሚሉት ጭብጦች መታየት ያለባቸው ሆነው አግኝተናቸዋል።

1. የመጀመሪያውን ጭብጥ ለመወሰን በመጀመሪያ ተጠሪ በተከራየውና የተረከበውን ቤት ለሆቴል አገልግሎት እንዳላውል ተፈጥረውብኛል የሚላቸውን ሁከቶችና ሌሎች ችግሮች ተጠሪ በራሱ ስም አስፈላጊ የሆኑ ተግባራትን በመፈፀም ሊያስወግዳቸው የሚችሉ ናቸው ወይስ አይደለም የሚለው ነጥብ መታየት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል። ተጠሪ በኪራይ በውሉ መሠረት የተረከበውን ቤት ለሆቴል አገልግሎት ድርጅት ለማዋል ያልቻለው በቤቱ ላይ ሶስት የፍርድ ቤት የዕግድ ትዕዛዝ ተሰጥቶ የነበረ በመሆኑ ንግድ ፈቃድ ማውጣት አልቻልኩም። የቀድሞው ተከራይ በየወቅቱ እያመጣ ሁከት ፈጥሮብኛል በማለት ነው።

የማይንቀሳቀሥ ንብረት የኪራይ ውል ከተደረገና ንብረቱ ለተከራይ ከተላለፈ በኋላ በሌሎች ሶስተኛ ወገኖች የሚቀርቡ የመብት ጥያቄዎችና የሀብት ተግባራት በማስወገድ በኩል አከራይ ብቻ ሳይሆን በተከራይም ላይ በህግ የተጣለ ግዴታና ሀላፊነት እንዳለ የፍታብሔር ህግ ቁጥር 2913 እና በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2914 ድንጋጌዎች ይዘት በማየት ለመገንዘብ ይቻላል። የተከራየው የማይንቀሳቀስ ንብረት የኔነው ወይም በዚህ ንብረት ላይ መብት አለኝ የሚል ክርክር በሶስተኛ ወገኖች ለፍርድ ቤት ክርክር ያቀረቡ በሆነ ጊዜ ተከራይ ለአከራይ የማሳወቅ ግዴታ እንዳለበትና አከራይም በክርክሩም ጣልቃ ገብቶ በመከራከር ሀላፊነት ያለበት መሆኑን የፍታብሔር ህግ ቁጥር 2913 ድንጋጌዎች በማገናዘብ ለመረዳት ይቻላል። ከፍታብሔር ህግ ቁጥር 2913 ንዑስ አንቀፅ 1 ድንጋጌ ይዘት መንፈስና ዓላማ ለመገንዘብ የሚቻለው አከራይ በዋቢነት ቀርቦ ክርክር የማድረግ ሀላፊነት ያለበት የተከራየው ንብረት ባለሀብት ነኝ የሚል ሰው በሚመጣ ጊዜ ወይም በተከራየው የማይንቀሳቀሥ ንብረት ላይ ከህግ ወይም ከውል የመነጨ ህጋዊ ጥበቃ የተሰጠው መብት አለኝ የሚሉ ሶስተኛ ወገኖች ክርክር ያነሡ በሚሆንበት ጊዜ መሆኑን “የተከራየው የማይንቀሳቀሥ ንብረት የኔ ነው ወይም በዚህ ንብረት ላይ መብት አለኝ ብሎ ሶስተኛ ወገን ክርክር ያነሣ እንደሆነ ተከራይ ለአከራይ ማሳወቅ አለበት” በሚል ይዘት ካለው የፍታብሔር ህግ ቁጥር 2913 ንዑስ አንቀፅ 1 እና እንደዚህ አይነት ሁኔታ ሲያጋጥም ተከራይ ከክርክሩ ውጭ የሚሆን ስለመሆኑ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2913 ንዑስ አንቀፅ 2 ከተደነገገው ለመገንዘብ እንችላለን።

በያዘነው ጉዳይ የቀድሞው የቤቱ ተከራይ ከሌሎች ሰዎች ጋር በነበረው ክርክር ምክንያት የፍርድ ቤት የዕግድ ትዕዛዝ ተሰጥቶ የነበረ መሆኑ ተረጋግጧል። የዕግድ ትዕዛዙ የተሰጠው

በአመልካች ላይ የቀድሞው ተከራይ በፍርድ ቤት ክስ በማቅረቡ ምክንያት እንዳልሆነ ወይም ቤቱ የእኔ ንብረት ነው የሚል ክርክር በመቅረቡ ምክንያት እንዳልሆነ የፌደራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት አረጋግጧል። የዕግድ ትዕዛዝ በፍርድ ቤት የተሰጠው የቤቱ ባለንብረት ነኝ ወይም በቤቱ ላይ ከውል ወይም ከህግ በመነጨ መብት አለኝ የሚሉ ሶስተኛ ወገኖች ክርክር በማቅረባቸው ሳይሆን ከቀድሞው ተከራይ ጋር ክርክር የነበራቸው ሰዎች የቀድሞውን ተከራይ የሆኑልን ንግድ ድርጅት በፍርድ ቤት ትዕዛዝ እንዲከበርላቸው ባቀረቡት ማመልከቻ መነሻ መሆኑ ተረጋግጧል።

ተጠሪ በተከራየው ቤት ላይ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2913/1/ መሠረት ከሶስተኛ ወገኖች የቀረበ ክርክር አለመኖሩ በሥር ፍርድ ቤት ተረጋግጧል። በቤቱ ላይ ከውል ወይም ከህግ ያመነጨ መብት የሌላቸው ሰዎች ባቀረቡት ማመልከቻ መነሻ የተሰጠን የዕግድ ትዕዛዝ ማስነሳት በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2914 መሠረት ቀላል የሆነ ሀብት የማስወገድ ተግባር ነው። በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2914 ንዑስ አንቀጽ 1 በተከራየው የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የባለቤትነት መብት ወይም ሌላ መብት አለን በማይሉ በሶስተኛ ወገኖች አድራጎት ለሚነሳው ሁከት አከራዩ ዋስትና እንዲሰጥ የማይገደድ መሆኑን በግልፅ ይደነግጋል። ይህን የመሰለውን ሁከት ለማስወገድ ተከራዩ በራሱ ስም ለመከራከር ይቻላል በማለት የፍታብሔር ህግ ቁጥር 2914 ንዑስ አንቀጽ 2 ይደነግጋል። የዕግድ ትዕዛዙ በፍርድ ቤት የተሰጠው አመልካች ባከራየው ቤት ላይ የቀድሞው ተከራይ በነበረው የንግድ ድርጅት ላይ መሆኑ በሥር ፍርድ ቤት ተረጋግጧል።

ስለሆነም ተጠሪ ቤቱን ከአመልካች የተከራየ መሆኑንና በትዕዛዝ የተከበረው የንግድ ድርጅቱ በተከራየው ቤት ላይ የሌለ መሆኑን የዕግድ ትዕዛዙን በሰጠው ፍርድ ቤት በማመልከት የዕግድ ትዕዛዙ እንዲነሳ ወይም እንዲሻሻል በፍታብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ ቁጥር 158 መሠረት የመጠየቅና ተጠሪ በተከራየው ንብረት ላይ የተከሰቱ ቀላል ችግሮችን የማስወገድ ሀላፊነት የተከራዩ /የተጠሪ/ መሆኑን በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2914 ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገ መሆኑን ሳይገናዝብ የፌደራል ከፍተኛው ፍርድ ቤት የሰጠው ትርጉምና ውሳኔ ተገቢ ሆኖ አላገኘውም። የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የከፍተኛው ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ ማዕናቱ መሠረታዊ የህግ ስህተት አለበት በማለት ወስነናል።

ሁለተኛውን ጭብጥ በተመለከተ ተጠሪ ቤቱን ከተከራየበትና ከተረከበበት ከሀምሌ 17 ቀን 1999 ዓ.ም ጀምሮ እስከ ታህሣሥ 30 ቀን 2001 ዓ.ም ቤቱን በይዘታቸው ሥር አድርገው የቆዩ መሆኑ ተረጋግጧል። ተጠሪ ለአመልካች የዕሑፍ ማስጠንቀቂያ ሰጥቻለሁ በማለት የሚከራከር ቢሆንም የፍታብሔር ህግ ቁጥር 2936 ንዑስ አንቀጽ 1 በሚደነግገው መሠረት የኪራይ ውሉ ሲያልቅ በኪራይ የያዘውን የማይንቀሳቀስ ንብረት ለአመልካች ያስረከበ መሆኑን ተጠሪ አላስረዳም። ተጠሪ ቤቱን ይዞ መቆየቱ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2968 ንዑስ አንቀጽ 1 ኪራዩን እንዳይሰ የሚያስቆጥረው ነው ስለሆነም አመልካች ከሀምሌ 18 ቀን 2000 እስከ ታህሣሥ 30 ቀን 2001 ዓ.ም ያለውን ቤት ኪራይ ተጠሪ የመክፈል ሀላፊነት አለባቸው። ስለሆነም የመጀመሪያው ጭብጥ ለመወሰን የሰጠውን የተሳሳተ የህግ ትርጉም መሠረት በማድረግ ተጠሪ ውዝፍ ቤት ኪራይ የመክፈል ሀላፊነት የለባቸውም በማለት የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ነው በማለት ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሣኔ ተሸሯል።
2. የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 104138 እና በመዝገብ ቁጥር 136416 የሰጣቸው ውሣኔዎች ፀንተዋል።
3. ወጭና ኪሣራን ግራ ቀኝ ለየራሳቸው ይቻሉ። መዝገቡ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሃ/ዲ