

**ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ**

ሐገስ ወልዱ

ዳኝ መላኩ

ተሻገር ገ/ስላሴ

አሊ መሐመድ

**አመልካች ፡- ወ/ሮ ዮርዳኖስ ሐገስ አልቀረቡ**

**ተጠሪ ፡- ወ/ሮ ሐይማኖት ተፈራ ጠበቃ አቶ ፋንታሁን አባተ ቀረቡ**

መዝገቡ ተመርምሮ የሚከተለው ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

**ፍ ር ድ**

በዚህ መዝገብ ለሰበር የቀረበው ጉዳይ ተዋዋይ ወገኖች በውላቸው የወሰኑት መቀጫ/ገደብ/ እንዲፈፀም የሚያስገድድ ሆኔታ መኖር አለመኖሩን ከፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1889-1895 ካሉት ድንጋጌዎች አንፃር መመርመርን የሚጠይቅ ነው፡፡

ለክርክሩ መነሻ ሆኖ የተገኘው የካቲት 19 ቀን 2000 ዓ.ም የተደረገ የቤት ኪራይ ውል ነው፡፡ በዚህ ውል የአሁኗ አመልካች በአዲስ አበባ ከተማ ካልፌ ቀራኒዮ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 06 ክልል ውስጥ የሚገኝ የቤት ቁጥሩ አዲስ የሆነ ቤት ለትምህርት ቤት አገልግሎት ይውላል ተብሎ ለአሁኗ ተጠሪ በወር ብር 10,000 የኪራይ ሂሳብ ለ5 ዓመት ለማከራየት ተስማምተዋል፡፡ የቅድሚያ ክፍያ ብር 60,000 ከተከራይዋ ወስደዋል፡፡ በኪራይ ውሉ አከራይ ቤቱን አጥረው ነሐሴ 1 ቀን 2000 ዓ.ም ለተከራይዋ ለማስረከብ ግዴታ ገብተዋል፡፡ በውሉ መሠረት ባይፈጽሙ መቀጫ/ገደብ/ ብር 50,000 ለመክፈል ተስማምተዋል፡፡

በኪራይ ውሉ መሠረት ቤቱን አጥረው ሊያስረክቡኝ አልቻሉም ማስጠንቀቂያም ተጽፎላቸው በውሉ መሠረት ሳይፈጽሙ ቀርተዋል ቤቱንም ለታሰበለት አገልግሎት ለማዋል ስላልተቻለ ውሉን አፍርሰዋል ስለዚህ በቅድሚያ የተቀበሉትን ብር 60,000 ከወሰዱበት ጊዜ ጀምሮ ከሚታሰብ ህጋዊ ወለድ ጋር እንዲሁም ቤቱን ባለማስረከብ ውሉን ስላፈረሱ በውሉ ላይ የተወሰነውን መቀጫ/ገደብ/ ብር 50,000 አከራይዋ የአሁኗ አመልካች ሊከፍሉኝ ይገባል በሚል ወደ ፍርድ ቤት ክስ ያመሩት ተከራይ የሆኑት የአሁኗ ተጠሪ ናቸው፡፡ ተከላኝዋ የአሁኗ አመልካች ክሱ ደርሷቸው በሰጡት መልስ የውል ግዴታዬን ለመወጣት በመንቀሳቀስ ላይ እያለሁ የቀበሌ መስተዳድር ያጠርኩትን አጥር አፍርሰብኛል እንዳላጥርም ከልክሎኛል ውሉ ሳይፈፀም የቀረው በተከላኝ ጥፋት አይደለም ቤቱም ለትምህርት ቤት አገልግሎት ሊውል አይችልም ተብሏል፡፡ ውሉ በእኔ ጥፋት ስላልፈረሰ ገደብና ወለድ ሊከፍል አይገባም ኪሣራ በሌለበት ገደብና ወለድ በክሱ የተጠየቀው ያለ አግባብ ነው፡፡ ውሉ እንደማይፈፀም ከታወቀ በኋላ ከሃሽ ገንዘባቸውን እንዲወስዱ

ተጠይቀው ፈቃደኛ ስላልሆኑ ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል የሚሉትን ክርክሮች አቅርቦዋል። የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ክሱን የግራቶችን ክርክሮችና ማስረጃዎች መርምሮ በሰጠው ፍርድ አከራይዎ ቤቱን እንዳላጠፋ የቀበሌ መስተዳድር ከልክሎኛል የሚለውን ለማስረዳት ያቀረቡት ቀበሌው የፃፈው ደብዳቤ ከይዘታቸው ውጪ የያዙት የመንግሥት መሬት መኖሩን የሚያስረዳ ነው። ከራሳቸው የካርታ ይዘታ ውጭ ያለ ቦታ አጥረው ለከሣሽ ለማስረከብ መንቀሳቀሳቸው ህጋዊ አይደለም በዚህ ምክንያት ለከሣሽ ማስረከብ የነበረባቸውን ቤት ሣያስረክቡ መቀረታቸው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት በውሉ መሠረት ሣይፈጽሙ ቀርተዋል ሊባል አይችልም አንድ የትምህርት ቤር ተወካይ ማህተም በተደረገበት ደብዳቤ መፃፍ ሣይሆን በቃሉ ቤትና ቦታው ለትምህርት ቤት አገልግሎት ሊውል አይችልም ብሎ ከልክሏል የተባለውም ተቀባይነት የለውም አከራይ የወል ግዴታቸውን ባለመፈፀማቸው ምክንያት የኪራይ ውሉ ፈርሷል። በቅድሚያ የተቀበሉትን ብር 60,000 ማስጠንቀቂያ ከተሰጠበት ጊዜ ጀምሮ ከሚታሰብ ህጋዊ ወለድ /9%/ ጋር እና በኪራይ ውሉ መሠረት ባለመፈፀማቸው በውሉ ላይ የተሰማሙበትን ብር 50,000 ፍርዱ ከተሰጠበት ጊዜ ጀምሮ ተከፍሎ አለቀ ድረስ ከሚታሰብ 9% ወለድ ጋር ለከሣሽዎ ለአሁኗ ተጠሪ ሊከፍሎ ይገባል በማለት ወስኗል።

የአሁኗ አመልካች የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በሰጠው ውሣኔ ቅር በመሰኘት ለፌዴራል ክፍተኛ ፍ/ቤት ይግባኙን አቅርበው ያስረቀቁል ተብሎ ግራቶች ቀርበው ክርክሩ ከተሰማ በኋላ ክፍተኛው ፍ/ቤትም መርምሮ በሰጠው ፍርድ በሥር ፍ/ቤት የተሰጠው ውሣኔ የሚነቀፍበት የፍሬ ነገርም ሆነ የሕግ ምክንያት አልተገኘም በማለት በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሠረት አጽንቶታል።

የሰበር አቤቱታውም የአሁኗ አልካች በኪራይ ውሉ ላይ የተመለከተውን መቀጫ ብር 50,000 ፍርዱ ከተሰጠበት ጊዜ ጀምሮ ከሚታሰብ ህጋዊ ወለድ ጋር ለአሁኗ ተጠሪ እንዲከፍሉ መወሰኑ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ስለሆነ ሊታረም ይገባል በሚል በአዋጅ ቁጥር 25/1988 አንቀጽ 10 መሠረት የቀረበ ነው።

አቤቱታው ተመርምሮ ጉዳዩ ለሰበር ችሎት ቀርቦ እንዲታይ በመወሰኑ ማመልከቻው ለአሁኗ ተጠሪ ተልኮ ቀርበው መልስ እንዲሰጡበት ተደርጓል።

በዚህም መሠረት የተጠሪ ጠበቃ በጽሑፍ በሰጡት መልስ ውሉ ሣይፈጽም የቀረው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ነው የሚያሰኝ ነገር አለመኖርን ውሉ እንዳይፈፀም ያደረጉት አመልካች ራሳቸው እንደሆኑ ፣ በውሉ ወሉን አፍራሹ ወገን መቀጫ ብር 50,000 ለመክፈል ግዴታ ስለመግባቱ እና አመልካችም በውሉ መሠረት ሣይፈጽሙ መቅረታቸው በውሉ የተወሰነውን መቀጫ በክሱ እንዲከፍሉ ተጠይቆ የሥር ፍ/ቤት በሕገ አግባብ አይቶ እንዲከፍሉ ስለመወሰኑ በመዘርዘር ተከራክረዋል።

አመልካች በተጠሪ በኩል በተሰጠው መልስ ላይ የመልስ መልስ መስጠት አያስፈልገኝም ብለዋል።

ጉዳዩም እንደሚከተለው ተመርምሯል።

በአሁኗ አመልካችና ተጠሪ መካከል የካቲት 19 ቀን 2000 ዓ.ም በጽሑፍ የቤት ኪራይ ውሉ ተደርጓል። አመልካች የቤቱ አከራይ ሲሆኑ ተጠሪ ደግሞ ተከራይ ናቸው። ተከራይ ቤቱ

በውሉ የተከራዩት ለትምርት ቤት አገልግሎት ሊጠቀሙበት ነው። ተከራይ ለቤቱ ኪራይ በየወር ብር 10,000 የሚከፍሉ ሆኖ በቅድሚያ ብር 60,000 ለአከራይ ክፍለዋል። ቤቱ በተከራይዎ በኩል ለተፈለገበት ለትምርት ቤት አገልግሎት እንዲውል ከነበታ ይዞታው መታጠር ያለበት ስለመሆኑ በውሉ አምነውበት አከራይዎ አጥረው ለማስረከብ ግዴታ ገብተዋል። ውሉን የካቲት 19 ቀን 2000ዓ.ም ተፈራርመው ማስረከቢያው ከ5 ወር በኋላ ነሐሴ 1 ቀን 2000ዓ.ም እንዲሆን የተሰማሙትም በዚህ ጊዜ ውስጥ አከራይ የአጥሩን ሥራ ለማጠናቀቅ እንዲችሉ ታስቦ ነው።

የፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2900 አከራይ ያከራየውን የማይንቀሳቀስ ሀብት ከተጨማሪ ዕቃዎችና በውሉ መሠረት ወይም በሀብቱ ተፈጥሮ መሠረት ለተመደበበት ጉዳይ ሊያገለግል በሚችልበት ሁኔታ አሟልቶ ለተከራዩ ማስረከብ እንዳለበት ደንግጋል።

በዚህ ጉዳይ ቤት አከራይ የሆኑት የአሁኗ አመልካች ቤቱ በውሉ ለተመደበበት ጉዳይ ሊያገለግል በሚችልበት ሁኔታ አጥረውና አሟልተው በውሉ በተወሰነው የማስረከቢያ ጊዜ ለተከራይዎ ለአሁኗ ተጠሪ ሳይሆን ቀርተዋል።

አመልካች በኪራይ ውሉ በተወሰነው ጊዜ ውስጥ አሟልተው ቤቱን ለተከራይ የማስረከብ ግዴታቸውን ባለመፈፀማቸው በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1784 መሠረት ውሉ ቀሪ እንዲሆን ተደርጓል።

አመልካች በውሉ መሠረት ሊፈጽሙ ባለመቻላቸው ውሉ ቀሪ መሆኑ ከተረጋገጠ በውሉ ላይ የተወሰነውን መቀጫ /ገደብ/ ብር 50,000 ለተከራይዎ ለአሁኗ ተጠሪ ለመክፈል ይገደዳሉ ወይንስ አይገደዱም; የሚለውን ዋናውን የክርክር ጭብጥ በተመለከተም አመልካች በውሉ መሠረት ያልፈፀምኩት የቀበሌ መስተዳዳር ቤቱን እንዳላጥር በመክልከልና ያጠርኩትንም በማፍረስ ስለሆነ ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ነው በማለት የሚከራከሩ ቢሆንም አመልካች ራሳቸው በጽሑፍ ማስረጃነት ለፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ያቀረቡት የቀበሌ መስተዳዳር የፃፈው ደብዳቤ እንዳያጥሩ የተደረገው ከይዞታቸው ውጭ የመንግሥት ቦታን ጨምረው በመከለል በመያዛቸው ምክንያት መሆኑን እንደሚያስረዳ በሥር ፍ/ቤት የተሰጠው ውሳኔ የሚያሳይ በመሆኑና አመልካችም በስር አቤቱታቸው ላይ ቀበሌው ይህንን አላለም በሚል የገለጹት ነገር ስለሌለ በሕጉ ከአቅም በላይ የሚል ትርጉም የሚሰጠው አይደለም። ሁለተኛውን ምክንያት በሚመለከት ቤትና ቦታው ለትምርት ቤት አገልግሎት ሊውል የሚችል አይደለም ተብሏል የሚለውን የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ከቀበሌው የትምርት ቢሮ በጽሑፍ ተገልጾ የቀረበ ማስረጃ አለመኖሩንና ተወካዩ በቃል ተናግሯል የተባለው በቂ አለመሆኑን በመግለጽ ሳይቀበለው ስለቀረ በሰበር ደረጃ የሚመረመር አይደለም። ስለዚህ የአሁኗ አመልካች በውሉ መሠረት ያልፈፀምኩት ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ነው በሚል ያቀረቡት ክርክር ተቀባይነት ያለው ሆኖ አልተገኘም። ለውሉ መፍረስ ተጠያቂ የሚሆኑት አመልካች ናቸው።

የፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1889 አንደኛው ወገን ግዴታውን ያልፈፀመ እንደሆነ ወይም አንድሎ ወይም አዘግይቶ የፈፀመ እንደሆነ የሚከፈለውን መቀጫ ተዋዋሮች አስቀድመው በውላቸው ለመወሰን እንደሚችሉ ያስረዳል።

በተያዘው ጉዳይም በዚህ ሕግ መሠረት የአሁኗ አመልካች በውሉ መሠረት ግዴታቸውን ካልፈፀሙ መቀጫ ብር 50,000 ለመክፈል ተስማምተዋል።

የፍትሐብሄር ሕግ ቁጥር 1891 ባለገንዘቡ መቀጫ /ገደብ/ ሊቀበል የሚገባው ውሉ ባለመፈፀሙ ኪሣራ ለመጠየቅ በሚችልበት ጊዜ ሁሉ እንደሆነ ይገልጻል።

ከዚህ ሌላ በፍትሐብሄር ሕግ ቁጥር 1892/1/ ላይ የተመለከተውም ሲታይ ባለገንዘቡ ኪሣራ ባይደረስበትም የተዋዋለው መቀጫ/ገደብ/ ሊከፈለው የሚገባ ስለመሆኑ የሚደነግግ ነው።

አመልካች ተጠሪዋ በውሉ አለመፈፀም ምክንያት የደረሰባቸው ኪሣራ ስለሌለ መቀጫ ሊከፈላቸው አይገባም በሚል ያቀረቡት ክርክርም ከፍሲል በተጠቀሰው ድግጋጌ መሠረት ተቀባይነት የሚሰጠው አይደለም።

በሕጉም መቀጫውን ለመቀነስ የሚያስችል ምክንያት አልተገኘም።

በመሆኑም የአሁኗ አመልካች በውላቸው የተወሰነውን መቀጫ /ገደብ/ ብር 50,000 ለአሁኗ ተጠሪ እንዲከፈሉ በመወሰኑ የሚታይበት መሠረታዊ የሕግ ስህተት የለም።

በሌላ በኩል ግን እንደ ውሉ ባለመፈፀሙ በተወሰነው የቅጣት ገንዘብ ላይ ህጋዊ ወለድ ታስቦ እንዲከፈልበት የተወሰነው በሕጉ የሚደገፍ ሆኖ አልተገኘም። ክፍርዱ በኋላም ቢሆን በመቀጫ ገንዘብ ላይ ህጋዊ ወለድ /9%/ ታስቦ እንዲከፈል መወሰኑ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ስለሆነ መታረም የሚገባው ነው።

**ው ሣ ኔ**

1. የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 14189, በ22/10/2001, በመቀጫው ብር 50,000 ላይ ወለድ 9% እንዲከፈልበት የወሰነው እና የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 84660, በ28/10/2002 ይህንኑ ያፀናበት ፍርድ በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሠረት ተሻሽሎ የአሁኗ አመልካች የመቀጫውን ገንዘብ ብር 50,000 ያለ ወለድ ለአሁኗ ተጠሪ እንዲከፈሉ ተወስኗል።
2. በዚህ የሰበር ክርክር ምክንያት የደረሰውን ወጪና ኪሣራ ግራቶች የየራሳቸውን ይቻሉ። መዝገቡ ተዘግቷል። ይመለስ።

**የማይነበብ የሦስት ዳኞች ፊርማ አለበት።**

ቅ/መ