

ታህሳስ 16 ቀን 2004 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ሐገሥ ወልዱ
አልማው ወሌ
ዓሊ መሐመድ
ነጋ ዱፍሳ
አዳነ ንጉሴ

አመልካች፡- የቂርቆስ ክፍለ ከተማ ወረዳ 06 አስተዳደር

ነገረ ፈጅ አቶ አማራ ከፍያለው - ቀረቡ

ተጠሪ ፡- ወ/ሮ አለምፀሐይ ወልዴ ጠበቃ አቶ ፀጋዬ ተስፋዬ - ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የቀረበው አመልካች የአዲስ አበባ አስተዳደር ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት የሰበር ችሎት የሰጠው ውሣኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልኝ በማለት ያቀረበውን የሰበር አቤቱታ አጣርቶ ለመወሰን ነው። ጉዳዩ በሁከት ይወገድልኝ የቀረበን ክርክር የሚመለከት ነው። ጉዳዩ በመጀመሪያ የታየው በአዲስ አበባ አስተዳደር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ነው። በሥር ፍርድ ቤት ተጠሪ ከሳሽ አመልካች ተከሳሽ በመሆን ተከራክረዋል።

የክርክሩ መነሻ ተጠሪ ለሥር ፍርድ ቤት ያቀረበችው የሁከት ይወገድልኝ ክስ ነው። ተጠሪ በቂርቆስ ከተማ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 10 ቁጥሩ 059 ከመንግስት ተከራይተው ብቻቸውን በመኖር ላይ እያሉ አመልካች ነሐሴ 27 ቀን 2003 ዓ.ም በተፃፈ ደብዳቤ በባለቤትሽ ስም የመኖሪያ ቤት ያለሽ በመሆኑ የያዘሽውን የቀበሌ ቤት እንድትለቁ የሚል ማስጠንቀቂያ ሰጥቶኛለል። ስለዚህ ባል ያለኝ ወይም የሌለኝ መሆኑን በአግባቡ ሳይረጋግጥ ቤቱን እንድለቅ ማስጠንቀቂያ በመፃፍ የፈጠረብኝ ሁከት ይወገድልኝ በማለት ክስ አቅርቧል። አመልካች በሥር ፍርድ ቤት በተከሳሽነት ቀርቦ ከከሳሽ ጋር ያለን ከቤት ኪራይ ውል የመነጨ ግንኙነት ነው። ከሣሽ በንፋስ ስልክ ላፍቶ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 02 ሁለት ልጆች በትዳር ከወለዱላቸውና አብረዋቸው በሚኖሩት ባለቤታቸው አቶ ክፍሉ ኢሳይያስ ስም ቤት እንዳላቸው ስለተረጋገጠ ከቀበሌ የተከራይትን ቤት እንዲለቁ ማስጠንቀቂያ መስጠታችን ተገቢ ነው በማለት ተከራክረዋል። የሥር ፍርድ ቤት ተጠሪ (ከሳሽ) በባለቤታቸው ስም መኖሪያ ቤት ያላቸው በመሆኑ አመልካች (ተከሳሽ) የቀበሌውን ቤት እንዲለቁ ማስጠንቀቂያ መስጠቱን ተገቢ ነው በማለት የተጠሪን ክስ ውድቅ አድርጓል። ተጠሪ ይግባኝ ለአዲስ አበባ አስተዳደር ይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት አቅርቦዋል። ይግባኝ ሰሚው ችሎት የአመልካችን ይግባኝ በፍታብሔር ሥነ-ሥርዓት ሕግ ቁጥር 337 መሠረት ሰረዘታል። ተጠሪ የሰበር አቤቱታ ለከተማው የሰበር ችሎት አቅርቦዋል የከተማው የሰበር ችሎት ተጠሪ ከአቶ ክፍሉ ኢሳይያስ ጋር ጋብቻ ያላቸው ስለመሆኑ አልተረጋገጠም በማለት የአዲስ አበባ አስተዳደር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤትና ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት የሰጡትን ውሣኔ ሽሯል።

አመልካች ሚያዚያ 11 ቀን 2003 ዓ.ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታ ተጠሪ በባለቤታቸው ስም የግል የመኖሪያ ቤት እንዳላቸው ተረጋግጦ እያለ ከአመልካች የተከራዩትን ቤት እንዳይለቁ መወሰኑ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ነው በማለት አመልክተዋል። ተጠሪ በበኩላቸው ሰኔ 20 ቀን 2003 ዓ.ም በተፃፈ መልስ ከአቶ ክፍሉ ኢሳይያስ ጋር ጋብቻ ወይም የጋብቻ ሁኔታ የሌለን መሆኑ ስለተረጋገጠ የከተማው ሰበር ችሎት የሰጠው ውሳኔ የህግ ስህተት የለበትም በማለት ተከራክረዋል። አመልካች ሐምሌ 18 ቀን 2003 ዓ.ም የተፃፈ የመልስ መልስ አቅርበዋል።

ከሥር የክርክሩ አመጣጥና በሰበር ያቀረበው የዕሉፍ ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም ጉዳዩን መርምረናል። ጉዳዩን እንደመረመርነው የአዲስ አበባ አስተዳደር ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት የሰበር ችሎት አመልካች በተጠሪ ላይ ሁከት ፈጥሯል በማለት የሰጠው ውሳኔ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? የሚለውን ጭብጥ መታየት ያለበት ሆኖ አግኝተናል።

ጉዳዩን እንደመረመርነው አመልካች ተጠሪ የሚኖሩበት የቤት ቁጥር 059 ባለሀብት መሆኑ አላከራከረም። ተጠሪ በዚህ ቤት ውስጥ የሚኖሩበት ከአመልካች ጋር ባደረጉት የኪራይ ውል መሠረት መሆኑን ለሥር ፍርድ ቤት ባቀረቡት የክስ ማመልከቻ እና በየደረጃው ባቀረቡት ክርክር አረጋገጠዋል። አመልካች ተጠሪ በኪራይ ውል የያዙትን ቤት እንዲለቁ እና የኪራዩን ውል ለማቋረጥ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? አመልካች በኪራይ ውሉ ይገደዳል ወይስ አይገደድም? የሚሉት ጭብጦች በአመልካችና በተጠሪ መካከል የተደረገው የኪራይ ውልና አግባብነት ያላቸውን የህግ ማአቀፎች መሠረት በማድረግ የሚታይ ነው።

አንድ ሰው በሌላው ሰው ላይ ሁከት ፈጠረ ተብሎ ውሳኔ የሚሰጠው የሌላ ሰውን ይዞታ የወሰደበት ወይም በይዞታው ላይ ሁከት የፈጠረበት መሆኑ ሲረጋገጥ እንደሆነ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1149 ንዑስ አንቀጽ 1 ተደንግጓል። በያዘነው ጉዳይ የቤቱ ባለሀብት የሆነው አመልካች ቤቱን በኪራይ የያዙት ተጠሪ እንዲለቁለት ማስጠንቀቂያ መፃፉና የኪራይ ውልን የማቋረጥ ሀሣብ ያለው መሆኑን በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2966 ንዑስ አንቀጽ 1 መሠረት ማሳወቁ ከአከራይ ተከራይ ውልና ግንኙነት አንፃር የሚያታይ እንጂ እንደ ሁከት ተግባር የሚቆጠር አይደለም።

ስለሆነም ተጠሪ ለአዲስ አበባ አስተዳደር የመጀመሪያ ፍርድ ቤት በግልፅ ያቀረበችው የዳኝነት ጥያቄ አከራዩ አመልካች ከህግ ውጭ የኪራይ ውልን ለማቋረጥ ማድረግ ተገቢ ስላልሆነ በኪራይ ውሉ እንዲገደድ ውሳኔ ይሰጥልኝ የሚል ሳይሆን አመልካች ማስጠንቀቂያ በመስጠት ሁከት እየፈጠረብኝ ስለሆነ ሁከቱ ይወገድልኝ የሚል ነው። የሥር ፍርድ ቤት ሁከት አለ ወይስ የለም? የሚለውን ጭብጥ መወሰን ሲገባው አመልካች የኪራይ ውሉን ያቋረጠው በአግባቡ ነው ወይስ አይደለም? የሚለውን ጭብጥ በመመርመር ውሳኔ መስጠቱ የፍታብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ ቁጥር 182 ንዑስ አንቀጽ 2 የሚጥስ ሲሆን የከተማው የሰበር ችሎትም አመልካች በተጠሪ ላይ የፈጠረው ሁከት አለ ወይስ የለም? የሚለውን ጭብጥ ብቻ በመወሰን ውሳኔ መስጠት ሲገባው አመልካች የኪራይ ውልን ለማቋረጥ ማስጠንቀቂያ የሰጠው በአግባቡ ነው ወይስ አይደለም የሚለውን ጭብጥ በመያዝ መወሰኑ ተገቢ ሆኖ አላገኘነውም። ስለሆነም ተጠሪ አመልካች ሁከት ፈጥሮብኛል ሁከቱ ይወገድልኝ በማለት ያቀረበችው ክስ የህግ መሠረት የሌለው ሆኖ እያለ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ፍርድ ቤቶች ተጠሪ ከጠየቀችው ዳኝነት በመውጣት አመልካች የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? የሚለው ጭብጥ ላይ ውሳኔ መስጠታቸው መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ነው በማለት ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. የአዲስ አበባ አስተዳደር የመጀመሪያ ፍርድ ቤት የአዲስ አበባ አስተዳደር ይግባኝ ሰሚ ችሎትና የሰበር ችሎት የሰጡት ውሣኔ ተሽሯል።
2. አመልካች በተጠሪ ላይ የፈፀመው የሁከት ተግባር የለም በማለት ወስነናል።
3. ይኸ ውሣኔ ተጠሪ የኪራይ ውሉን መሠረት በማድረግ ሥልጣን ላለው አካል መብቱን ከመጠየቅ የሚገድባት አይደለም። ብለናል።
4. በዚህ ፍርድ ቤት ያወጡትን ወጭና ኪሣራ ግራ ቀኝ ይቻቻሉ።
መዝገቡ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/ዮ

ባንክ እና

ኢንሹራንስ