

ዳኞች፡- ተሻገር ገ/ሥላሴ

አልማው ወሌ

ረታ ቶሎሳ

አዳነ ንጉሴ

ሙስጠፋ አህመድ

አመልካች፡- አቶ ፀጋዬ አማን ለጃ - የቀረበ የለም

ተጠሪ፡- በየካ ክፍለ ከተማ የወረዳ 08 አስተዳደር ጽ/ቤት - ነ/ፈ.ጅ አንዋር ሙስጠፋ አህመድ ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የኪራይ ውል ግንኙነት እንዲቀጥል የቀረበውን ጥያቄ መሰረት አድርጎ የቀረበውን ክርክር የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው የአሁኑ አመልካች ባሁኑ ተጠሪ እና በወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ ላይ በአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመሰረቱት ክስ መነሻ ነው፡፡ የአመልካች ክስ ይዘትም ንብረትነቱ የአሁኑ ተጠሪ የሆነ የንግድ ቤት በ18/12/1998 ዓ/ም በተፈረመ ውል ከቀድሞው የንግድ መደብሩ ባለቤት ከአቶ አባቸር ሁንዴ በመግዛት የንግድ ቤቱ ኪራይ ውሉን በስማቸው እንዲዛወር በማስደረግ መደብሩን ከገዙበት ጊዜ አንስቶ የንግድ ስራውን ሲያከናውኑ ቆይተው የንግድ መደብሩን ለስር ሁለተኛ ተከላሽ ለሆኑት ለወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ ያከራዩ መሆናቸውን፤ ወ/ሮ አስካለም አመልካች በአወጡት የንግድ ፈቃድ መሰረት የንግድ ስራቸውን በማከናወን እንዳሉ የአሁኑ ተጠሪ የአመልካችን ተግባር እንደ ሕገወጥ ተግባር በመቁጠር ከአመልካች ጋር ያለውን የንግድ ቤት ኪራይ ውሉን በማቋረጥ ከወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ ጋር የኪራይ ውል ማድረጉን ዘርዘራ ተጠሪ ከወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ ጋር ያደረገው የኪራይ ውል ተሰርዞ አመልካች ጋር የነበረው የኪራይ ውል ግንኙነት እንዲቀጥል እንዲወሰንላቸው ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው፡፡ የአሁኑ ተጠሪ ለክሱ በሰጠው መልስም አመልካች የንግድ ቤቱን ከተጠሪ እውቅና ውጪ ለወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ አከራይተው በመገኘታቸው ችግሩን ለማስተካከል በወጣው መመሪያ መሰረት ከአመልካች ጋር የነበረው ውል ተቋርጦ ከወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ ጋር ኪራይ ውል መደረጉን ገልጾ እርምጃውን ሕጋዊ ነው በማለት ክሱ ውድቅ እንዲሆን ተከራክሯል፡፡ የስር ሁለተኛ ተከላሽ የሆኑት ወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ በሌሉበት ጉዳዩ ታይቷል፡፡ ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው ፍርድ ቤትም የግራ ቀኙን ክርክር መርምሮ አመልካች ለወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ ያከራዩት የንግድ መደብሩን መሆኑንና ይህም ተግባር በንግድም ሕጉም ሆነ በፍትሐ ብሔር ሕጉ ተገቢ መሆኑን ዘርዘሮ እና አግባብነት አላቸው ያላቸውን ድንጋጌዎችንም በመጥቀስ ተጠሪ ከአመልካች ጋር የኪራይ ውሉን ሊቀጥል ይገባል ሲል ወስኗል፡፡ በዚህ ውሳኔ ተጠሪ ባለመስማማት ይግባኙን ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት አቅርበው ግራ ቀኙ ከተከራከሩ በኋላ ፍርድ ቤቱ ጉዳዩን መርምሮ አመልካች ለወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ ያከራዩት የንግድ ቤቱን መሆኑ ያልተካደ ፍሬ ነገር መሆኑን፤ እንዲህ ከሆነ ደግሞ የንግድ ቤቱን ለሰስተኛ ወገን አሳልፈው ሲያከራዩ የአከራዩን ፈቃድ ማግኘት ያለባቸው መሆኑ በከራይ ውሉ መመልከቱንና ሕጉም ግዴታ የሚጥልባቸው መሆኑን በምክንያትነት ይዞና አግባብነት ያላቸውን

ድንጋጌዎችን ጠቅሶ የሰር ፍርድ ቤትን ውሳኔ በመሻር ተጠሪ ከአመልካች ጋር የኪራይ ውል እንዲቀጥል ሊገደድ አይገባም ሲል ወስኗል። በዚህ ውሳኔ የአሁኑ አመልካች ባለመስማማት የሰበር አቤቱታቸው ለከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት ቢያቀርቡም ተቀባይነት አላገኙም። የአሁኑ የሠበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው። የአመልካች የሰበር አቤቱታ መሰረታዊ ይዘትም የከተማው ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤትና ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሳኔ የንግድ ሕግ ስለንግድ መደብር ኪራይ ያስቀመጣቸውን ድንጋጌዎችን ይዘትና መንፈስ ያላገናዘበ በመሆኑ ሊሻር ይገባል በማለት መከራከራቸውን የሚሳይ ነው። አቤቱታው ተመርምሮ በሰበር ችሎቱ ሊታይ የሚገባው መሆኑ ታምኖበት ተጠሪ ባሉበት እንዲታይ የታዘዘ በመሆኑ ለተጠሪ ጥሪ ተደርጎለት ቀርቦ በዕሉፍ በሰጠው መልስ አመልካች ለሶስተኛ ወገን ያከራዩት የንግድ መደብርን ሳይሆን የንግድ ቤቱን ስለመሆኑ ማስተባበያ ክርክር ያልቀረበበት መሆኑ የተረጋገጠ መሆኑና ይህም የአመልካች ተግባር በንግድ ሕግ ስለንግድ መደብር ኪራይ የተቀመጡትን ድንጋጌዎችን መሰረት በማድረግ የሚታይበት የህግ አግባብ የሌለ መሆኑን ዘርዘሮ በጉዳዩ ላይ የተሰጠው ውሳኔ ሊፀና ይገባል ሲል ተከራክሯል። አመልካች በበኩሉ የሰበር አቤቱታውን በማጠናከር የመልስ መልሱን ሰጥቷል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኝኝ ክርክር ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል። እንደመረመረውም በጉዳዩ ላይ በተሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል ለማለት ይቻላል ወይስ አይቻልም የሚለው ነጥብ በጭብጥነት ሊታይ የሚገባው ሁኖ አግኝቶታል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው አመልካች በተጠሪ ላይ ክስ የመሰረቱት ንብረትነቱ የአመልካች የሆነውን የንግድ ቤት ተከራይተው የንግድ ፈቃድ በስማቸው አውጥተው ሲሰሩበት ከቆዩ በኋላ ለወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ የንግድ መደብርን አከራይተው የንግድ መደብርን ተከራይ የሆኑት ግለሰብ ቤቱን ሲጠቀሙ መቆየታቸውና ይህ ተግባር በንግድ ሕግ የተፈቀደ ሁኖ እያለ በተጠሪ በኩል ሕገ ወጥ ነው በሚል ምክንያት አመልካች ከተጠሪ ጋር የነበራቸው የኪራይ ውል እንዲቋረጥ ተደርጎ አመልካች የንግድ መደብርን ከአከራያቸው ግለሰብ ጋር ተጠሪ ሌላ የኪራይ ውል ተዋውሏል በሚል ምክንያት መሆኑን፣ ተጠሪ በበኩሉ አመልካች ያከራዩት የንግድ መደብርን ሳይሆን የንግድ ቤቱን ሁኖ ይህንን ለማድረግም ደግሞ የአከራዩን ፈቃድ አመልካች ማግኘት ይገባቸው የነበረ መሆኑን ጠቅሶ በወቅቱ በጉዳዩ ላይ ተፈጻሚነት ባለው መመሪያ መሰረት ሕጉን ተከትሎ ተግባርን መፈፀሙን አምኖ የተከራከረ መሆኑን፣ የከተማው ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በጉዳዩ ላይ ውሳኔ ሲሰጥ በፍሬ ነገር ደረጃ የተረጋገጠው ጉዳይ አመልካች ለክርክሩ መነሻ የሆነውን የንግድ ቤት ለወ/ሮ አስካለ ብርሃኑ ያከራዩ መሆኑን ያልካዱ መሆኑን በውሳኔው ላይ ያሰፈረ መሆኑን ነው።

በመሰረቱ ይህ ችሎት በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀፅ 80(3(ሀ)) እና አዋጅ ቁጥር 25/1988 አንቀፅ 10 መሰረት በሕግ ተለይቶ የተሰጠው ውሳኔ ፍሬ ነገርን ማጣራት ወይም ማስረጃን መመዘን ሳይሆን በማናቸውም የመጨረሻ ፍርድ ላይ የተፈፀመ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ማረም ነው። በመሆኑም ችሎቱ ፍሬ ነገርን የማጣራትና ማስረጃን የመመዘን ስልጣን ያላቸው ፍርድ ቤቶች ያረጋገጡን ፍሬ ነገር እንደ ተረጋገጠ ፍሬ ነገር በመቀበል በሕግ አተገባበር ወይም አተረጎም ረገድ የተፈፀመ መሰረታዊ ስህተት መኖሩን በማረጋገጥ ይህንኑ ስህተት ማቃናት በሕግ ተለይቶ የተሰጠው ጉዳይ በመሆኑ በፍሬ ነገር ረገድ በበታች ፍርድ ቤቶች የተረጋገጠውን

ነጥብ ባለመቀበል የሚቀርበውን ክርክር የሚመለከትባት አግባብ የለም። በመሆኑም አመልካች ፍሬ ነገሩን የማጣራትና ማስረጃን የመመዘን ስልጣን ባለው የከተማው ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ያከራይቶ የንግድ ቤቱን ስለመሆኑና ቤቱን ሲያከራይ ለአከራይ አስቀድሞ የማሳወቅ የውል ግዴታ ያለባቸው መሆኑን ማስተባበያ ክርክር አላቀረቡም። ይልቁንም አመልካች ይህንኑ ተግባር ሕጋዊ ነው በማለት የሚከራከሩት የን/ሕ/ቁጥር 127(ሐ) እና 145(1) ድንጋጌዎችን በመጥቀስ ነው የንግድ ቤት ከንግድ መደብሩ የተለየ ሊሆን አይችልም በሚል ነው። ይሁን እንጂ ተጠሪ ለአመልካች ያከራየው የንግድ መደብር ካለመሆኑም በላይ የንግድ ቤቱን በተመለከተ ግን አመልካች ለሶስተኛ ወገን ሲያስተላልፉ ለአከራይ የማሳወቅ ግዴታ ያለባቸው መሆኑን በውሉ ሰነድ ያረጋገጠ በመሆኑና የን/ሕ/ቁጥር የአከራይን ፈቃድ ተከራይ አስቀድሞ እንዲያገኝ በሕግ ግዴታ የሌለበት መሆኑን እንዲሁም በዚህ ረገድ ውል ተገብቶ ከሆነ እንኳ ሕጋዊ ውጤት የሌለው መሆኑን የሚያስቀምጠው የንግድ መደብር ከራይን በሚመለከት እንጂ የንግድ ቤትን ኪራይ በሚመለከት አይደለም። አንድ ውል በሕጉ አግባብ ከተቋቋመ ደግሞ የሕግ ጥበቃ ሊደረግለት የሚገባ መሆኑን የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1678(ለ) እና 1731 ድንጋጌዎችን በአንድ ላይ በማጣመር ስናነብ የምንገነዘበው ጉዳይ ነው። የንግድ ቤትን ኪራይ የተከራየ ሰው ያለአከራይ ፍቃድ ለሶስተኛ ወገን አስተላልፎ መስጠት የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችል ስለመሆኑ በውሉ ላይ ከተመለከተ ይህ ስምምነት በሕግ ጥበቃ የማይደረግለት ምክንያት የለም። ከዚህ አንጻር ጉዳዩን ስንመለከተው አመልካች ከተጠሪ ያተከራየው የንግድ መደብሩን ሳይሆን የንግድ ቤቱን ስለመሆኑና የንግድ ቤቱን ደግሞ ለሶስተኛ ወገን አስተላልፈው ሲሰጡ የአከራይን ፈቃድ ማግኘት ያለባቸው መሆኑን በውሉ ላይ ግዴታ ገብተው ይህንኑ ግዴታቸውን ሳይወጡ የንግድ ቤቱን ለሶስተኛ ወገን አስተላልፈው መስጠታቸው የተረጋገጠ በመሆኑ ከአመልካች ጋር የነበረውን የኪራይ ግንኙነት ተጠሪ እንዲቋረጥ ማድረጉ ከፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1678(ለ)፣1731 እና 2959 ድንጋጌዎች ይዘትና መንፈስ ከን/ሕ/ቁጥር 127 እና 145 ድንጋጌዎች ይዘትና መንፈስ አንጻር ሲታይ ሕገ ወጥ ነው ሊባል የሚችልበትን ሕጋዊ ምክንያት ስላላገኘን በጉዳዩ ላይ የተሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ያለበት ነው ለማለት አልተቻለም። በዚህም ምክንያት ተከታዩን ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. በአዲስ አበባ ከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 17579 በ12/08/2004 ዓ/ም ተሰጥቶ በከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 17782 በ25/08/2004 ዓ/ም በትእዛዝ የጸናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 348(1) መሰረት ፀንቷል።
2. አመልካች ከተጠሪ የተከራይቶ የንግድ መደብሩን ሳይሆን የንግድ ቤቱን በመሆኑና በንግድ ቤቱ ያላቸውን ኪራይ መብት ለሶስተኛ ወገን ሲያስተላልፉ ለአከራይ ለማሳወቅ የውል ግዴታ የገቡ ሁኔታ ይህንኑ ግዴታቸውን ሳይወጡ የንግድ ቤቱን ማከራየታቸው ሕገ ወጥ ነው ተብሎ በተወሰነው ላይ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የለም ብለናል።
3. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ ብለናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት