

መጋቢት 09 ቀን 2005 ዓ.ም.

ዳኞች:- ተሻገር ገ/ሰላሴ

አልማው ወሌ

ረታ ቶሎሳ

አዳነ ንጉሴ

ሙስጠፋ አህመድ

አመልካች:- 1ኛ/ የካ ክ/ከተማ ወረዳ 09 አስተዳደር ዕ/ቤት - የቀረበ የለም

2ኛ/ አቶ ኑስባ መሀመድ - ቀረቡ

ተጠሪ:- ዋጋዬ አሰፋ - ጠበቃ እሌኒ አስራት - ቀረቡ

መዝገቡ ከሰ/መ/ቁጥር 83247 ጋር ተጣምሮ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ በንግድ ቤት በኪራይ ውል የተገኘ መብት ሲቋረጥ አይገባም የሚል ጥያቄ መሰረት አድርጎ የቀረበውን ክርክር የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው በአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የአሁኗ ተጠሪ ከአቶ ግርማ እሸቴ ጋር በመሆን በአሁኑ አመልካቾች ላይ በመሰረቱት ክስ መነሻ ነው። የተጠሪ ክስ ይዘትም በየካ ክ/ከተማ ወረዳ 09 ክልል ውስጥ የሚገኘውና ቁጥሩ 528/ለ/ የሆነ መኖሪያ ቤት ከቀበሌ በመክራየት እንደሚኖሩበት በቤቱ ግቢ ውስጥ ሱቅ ሰርተው መነገድ እንዲችሉ ፈቃድ ጠይቀውም የአሁኑ 1ኛ አመልካች ፈቅዶላቸው የኪራይ ውል ተዋውለው በስር 2ኛ ከሳሽ በነበሩት በአቶ ግርማ እሸቴ ስም የንግድ ፈቃድ በማውጣት ሲሰሩ የቆዩ መሆኑን፣ በዚህ ቤት ቁጥር ተጠሪ ከአሁኑ አንደኛ አመልካች ጋር ጥቅምት 22 ቀን 2004 ዓ/ም ለአንድ አመት የሚቆይ የኪራይ ውል ተፈራርመው የአሁኑ 2ኛ አመልካችም የንግድ ፈቃድ አውጥተው ሲሰሩበት የቆዩ መሆኑን፣ የቁርስ ቤት ስራ ልምድ ካለው ሰው ጋር በጋራ ለመስራት በማሰብ ከ2ኛ አመልካች ጋር መስከረም 01 ቀን 2000 ዓ/ም በተፈረመ ውል ትርፍ እኩል ለመስራት በመስማማት በቤቱ ውስጥ ባሉ የስር ሁለተኛ ከሳሽ እቃዎች እና ንብረቶች እንዲሰሩና ውሉም እስከ መስከረም 2006 ዓ/ም ድረስ እንደሚቆይ በመስማማት በመስራት ላይ እያለ የአሁኑ 1ኛ አመልካች ለአሁኑ 2ኛ አመልካች ቤቱን ተጠሪ እንዳከራዩ በማስመሰል በተጠሪ ስም የነበረውን የኪራይ ውል ሰርዞ በአሁኑ 2ኛ አመልካች ስም አዋውሎ ኪራይ እየተቀበለ እንደሚገኝ፣ ከሳሾች ከአሁኑ 2ኛ አመልካች ጋር የኪራይ ግንኙነት የሌለ መሆኑን በመዘርዘር 1ኛ አመልካች ውሉን እንዲቀጥል 2ኛ አመልካችም የያዘውን ቤት ከነሙሱ ንብረቱ ለከሳሾች እንዲያስረክቡና የገቡትን ውል ያፈረሱ በመሆኑ በውሉ መሰረት ብር 3000.00 ኪሳራ ለከሳሽ እንዲከፍሉ ይወሰንላቸው ዘንድ ዳኝነት

መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። የአሁኑ 1ኛ አመልካች ለክሱ በሰጠው መልስም የስር 2ኛ ክሳሽ የሆኑት አቶ ግርማ እሾቴ ክስ ለማቅረብ መብት ወይም ጥቅም የሌላቸው መሆኑን በመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያነት ያቀረበ ሲሆን በፍሬ ነገር ደረጃ ደግሞ ተጠሪ በውሉ የተከራይነትን የንግድ ቤት ለአከራይ ሳያሳውቁና ፈቃድ ሳያገኙ ለሶስተኛ ወገን አስተላልፈው የተገኙ መሆኑ ተረጋግጦ በመመሪያው መሰረት ለአሁኑ 2ኛ አመልካች እንዲከራይ መደረጉ የሁከት ተግባር ያለመሆኑን በመካከላቸው ያለው የኪራይ ውልም ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገ የኪራይ ውል ከመሆኑም በላይ በፍ/ብሔር ሕጉ መሰረት የንግድ ቤቱን ለሶስተኛ ወገን ማከራየት ከመፍቀዳቸው በፊት ለአከራይ ሊያሳውቁ ይገባ እንደነበር፤ ተጠሪ ከውሉ በተቃራኒ ንግድ ቤቱን ለአቶ አምደግባ መሐመድ ያከራዩ መሆኑ እና አቶ አምደግባ መሀመድ ደግሞ ለአሁኑ 2ኛ አመልካች ያከራዩ መሆኑ ተረጋግጦ ውሉ መቋረጡን ዘርዘር ክስ ውድቅ ሊሆን ይገባል ሲል ተከራክሯል። የአሁኑ 2ኛ አመልካች በሰጡት መከላከያ መልስም የንግድ ቤቱን በጋራ ለመስራት ስምምነት እንደተደረገ አድርገው ያቀረቡት ሰነድ ሐሰተኛ መሆኑንና ቤቱን አከራይተዋቸው የሚጠቀሙበት መሆኑን ዘርዘረው አንደኛ አመልካች በመመሪያው መሰረት ኪራይ ከእርሳቸው ጋር እንዲሆን ማድረጉ ሕጋዊ ነው በማለት ተከራክረዋል። የስር ፍ/ቤትም 2ኛ ክሳሽ የነበሩትን አቶ ግርማ እሾቴን ክስ ማቅረብ እንደማይችሉ ገልጾ በብይን ያሰናበታቸው ሲሆን በአመልካቾችና በተጠሪ መካከል ያለውን ጉዳይ በተመለከተ ግን የግራ ቀኙን ክርክር በመስማት ጉዳዩን መርምሮ ተጠሪ ቤቱን በኪራይ ክስር 2ኛ ክሳሽ ለነበሩት ግለሰብ ይሁን ለሌላ ለሶስተኛ ወገን በኪራይ ያስተላለፉ ስለመሆኑ የሚያስረዳ የሰውም ሆነ የሰነድ ማስረጃ ያለመቅረቡን ሰኔ 06 ቀን 1996 ዓ/ም የተደረገው የኪራይ ውልም ወረዳው በተከራይነት የሚያውቋቸው እና ፍርድ ቤቱ የመሆን ጥቅም አላሳዩም ሲል ባሰናበታቸው በስር ሁለተኛ ክሳሽ በነበሩት አቶ ግርማ እሾቴ የተደረገ ውል እንጂ በተጠሪ የተደረገ ውል ያለመሆኑንና አቶ ግርማ እሾቴ ደግሞ የንግድ ቤቱን ለሌላ ሰው በኪራይ የማስተላለፍ መብት በውልም ሆነ በሕግ ያላገኙና የውሉ ጊዜም ታህሳስ 6 ቀን 1997 ዓ/ም የሚቆይ ሆኖ ውሉን ያደረጉት በራሳቸው እንጂ በውክልና ስለመሆኑ ያለመግለፁን በምክንያትነት ይዞ ተጠሪ ከአሁኑ 2ኛ አመልካች ጋር እንደአደረጉት ተቆጥሮ በ1997 ዓ/ም የውሉ ዘመን መጠናቀቁ በግልፅ ተቀምጦ እያለ በ2004 ዓ/ም በወጣው መመሪያ መሰረት ተጠሪ ለአሁኑ 2ኛ አመልካች ቤቱን ባላከራዩበት እንዲሁም ሁለተኛ አመልካች በጋራ ለመስራት ውል የተፈራረሙ መሆኑን አምነው ይዘቱን ሳላነብ ነው የፈረምኩት የሚሉትን ውል ስልጣን ባለው አካል እንዲፈርስ ባላደረጉበት ሁኔታ በመመሪያው መሰረት ከ1ኛ አመልካች ጋር ያደረጉት ውል ቤቱን ለሶስተኛ ወገን አስተላልፈዋል ተብሎ ኪራይ የሚቋረጥበት አግባብ የለም በማለት ተጠሪ ከ1ኛ አመልካች ጋር ያላቸው የኪራይ ውል እንዲቀጥል ሁለተኛ አመልካችም ቤቱን እንዲያስረክቡ ሲል ወስኗል። በዚህ ውሳኔ አመልካቾች ለየብቻቸው ይግባኛቸውን ለአዲስ አበባ ከተማ ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት የሰበር አቤቱታቸውን ደግሞ ለከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት ቢያቀርቡም ተቀባይነት አላገኙም። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው። አመልካቾች በተናጠል ባቀረቡት የሰበር አቤቱታ ተጠሪ ቤቱን ለሶስተኛ ወገን ከአከራይ ፈቃድ ውጪ አከራይተው የቆዩ መሆኑ ተረጋግጦ እያለ መመሪያው ቁጥር 4/2004 ሰጉዳዩ አግባብነት የለውም ተብሎ መወሰኑ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ያለበት ነው በማለት ተከራክረዋል። አቤቱታቸው ተመርምሮ በሰበር ችሎቱ ሊታይ ይገባል በመባሉ ምክንያት ለተጠሪ ጥሪ ተደርጎላቸው ቀርበው ግራ ቀኙ በጽሁፍ እንዲከራከሩ ተደርጓል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን ክርክር ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ

መርምሮታል። እንደመረመረውም ተጠሪ የንግድ ቤቱን ለሶስተኛ ወገን አሳልፈው አልተገኙም በሚል ምክንያት በመመሪያው አይሸፈኑም ተብሎ መወሰኑ ተገቢ መሆን ያለመሆኑ በጭብጥነት ሊታይ የሚገባው ሆኖ አግኝቶታል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው ንግድ ቤቱ የአንደኛ አመልካች ሆኖ ተጠሪ ተከራይተው ይገለገሉበት የነበረ መሆኑን፣ ተጠሪ የንግድ ቤቱን በስር ፍ/ቤት ክስ አቅርበው ለመክሰስ የሚያስችል መብት የለህም ተብለው በብይን ከክርክሩ ውጪ ከሆኑት ግለሰብ ጋር የኪራይ ውል አላደረጉም፣ እኚህ ግለሰብ በ1996 ዓ/ም ከአሁኑ 2ኛ አመልካች ጋር ያደረጉትና እስከ ታህሳስ 06 ቀን 1997 ዓ/ም ድረስ ቆይቷል የተባለው የኪራይ ውል መብት በሌላቸው ጉዳይ የተደረገ ነው ተብሎ በስር ፍ/ቤት ተቀባይነት ማጣቱን እና የአሁኑ ሁለተኛ አመልካች ከተጠሪ ጋር ያላቸው ግንኙነት በንግድ ቤቱ አንድ ላይ በመስራት ትርፉን ለመጋራት ተስማምተዋል በሚል ምክንያት የስር ፍ/ቤት ሁለተኛ አመልካችን ተከራይ አይደሉም ወደሚለው ድምዳሜ መድረሱን፣ ከዚህም በተጨማሪ በቤቱ ውስጥ አሉ የተባሉት አቃዎች ንብረትነታቸው በስር ፍ/ቤት 2ኛ ከሳሽ የነበሩት የአቶ ግርማ እሸቴ ስለመሆናቸውም ተጠሪ ክላቸውን ሲመሰርቱ በክስ ማመልከቻው ላይ ያሰፈሩና ይህንንም በፍ/ብ/ሥ/ሥ/አ/ቁጥር 92 መሰረት ጭምር የአረጋገጡት ጉዳይ መሆኑን ነው። ከዚህ በቀላሉ ለመገንዘብ የሚቻለው የቤት ቁጥር 528/ለ በሚል በሚታወቀው የንግድ ቤት ውስጥ የአሁኑ 2ኛ አመልካች የሚኖሩ መሆኑና ይዞታውን የያዙትም ተጠሪ እያወቁ መሆኑ መረጋገጡን፣ ተጠሪ ያለ 1ኛ አመልካች እውቅና ንግድ ቤቱ በአቶ ግርማ እሸቴ አማካኝነት ለአሁኑ 2ኛ አመልካች ተሰጥቶ አመልካቹ ይዞ ባለበት ሁኔታ በመንግስት ቤቶች አጠቃቀም ላይ የተከሰተውን ችግር ለመቅረፍ ሲባል መመሪያው መውጣቱን ነው። 2ኛ አመልካች በንግድ ቤት የሚገኘውን ትርፍ በጋራ ለመጠቀም ከስር ሁለተኛ ከሳሽ ከነበሩትና የመክሰስ መብት የላቸውም ተብሎ ከክሱ ከወጡት ከአቶ ግርማ እሸቴ ጋር በተዋዋሉት መሰረት ቤቱን ይዘው መገኘታቸውም በፍሬ ነገር ደረጃ የተረጋገጠ መሆኑን ከክርክር ሂደት ተመልክተናል።

በመሰረቱ ለጉዳዩ አግባብነት ያለው መመሪያ አንድ ሰው ከመንግስት የተከራየውን የንግድ ቤት ከአከራዩ እውቅና ውጪ ለሌላ ሰባተኛ ወገን አስተላልፎ መገኘቱ ከተረጋገጠ ውሉ የሚቋረጥና ቤቱን የሚያስተዳድረው አካልም በመመሪያው የተመለከቱት ሕጋዊ ምክንያቶች ተሟልተው እስከተገኙ ድረስ ውሉን ቤቱን ከቀድሞው ተከራይ ከተከራየው ሰው ጋር ሊገባ እንደሚገባ ያሳያል። ይህንን ይዘን ወደተያዘው ጉዳይ ስንመለስም የበታች ፍ/ቤቶች የ1ኛ አመልካችን እርምጃ ሁከት ነው፣ ኪራዩን ከተጠሪ ጋር ሊቀጥል ይገባል ወደሚለው ድምዳሜ የደረሱት ተጠሪዎ ከአሁኑ ሁለተኛ አመልካች ጋር ያደረጉት የኪራይ ውል የለም፣ አቶ ግርማ እሸቴ ከአሁኑ 2ኛ አመልካች ጋር ያደረጉት ሕጋዊ ውል የለም በሚል ምክንያት ነው። ይሁን እንጂ የአሁኑ ሁለተኛ አመልካች እና አቶ ግርማ እሸቴ አደረጉ የተባለው ውል ሕጋዊ መሆን ያለመሆኑ በውሉ መብትና ግዴታ ባገኙት ተዋዋይ ወገኖች ላይ ተገቢውን ውጤት የሚያስከትል ከሚሆን በስተቀር ንግድ ቤቱ ለሶስተኛ ወገን ከአሁኑ አንደኛ አመልካች እውቅና ውጪ አልተላለፈም ወደሚለው ድምዳሜ የማያደርስ ነው። ይልቁንም ተጠሪ አቶ ግርማ እሸቴ ተገቢውን ውል ያደረጉ መሆኑን አምነው በአንድ የከሳሽነት ዘንግ አሰልፈው ክስ መመስረታቸው ሲታይ አቶ ግርማ እሸቴ ቤቱን ለአሁኑ ሁለተኛ አመልካች ማስተላለፋቸውን የሚያሳይ እና ተጠሪዎ በቤቱ ራሳቸው ሳይሰሩበት በሌላ አግባብ ለማሰራት የፈቀዱ መሆኑን አረጋጋጭ ነው። ሲጠቃለልም የአሁኗ ተጠሪ ቤቱን ከሚመለከተው አስተዳደር አካል

ጋር ውል ገብተው ከተከራይ በኋላ ከአከራይ እውቅና ውጪ ለሶስተኛ ወገን አስተላልፈው ያሉ ስለመሆኑ ተረጋግጦ እያለ የበታች ፍ/ቤቶች አስተዳደር አካሉን የማይመለከተው የጋራ ስራ ጥቅም ስምምነት ሕጋዊ መሆን ያለመሆኑን መሰረት በማድረግ የ1ኛ አመልካችን እርምጃ ሕገወጥ ነው በማለት መወሰናቸው በክርክሩ ሂደት የተረጋገጡትን ፍሬ ነገሮች ከመመሪያ ቁጥር 4/2004 አንቀጽ 6 እንዲሁም በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1140 እና 1149 ስር የተመለከቱት ድንጋጌዎች አንድ ተግባር ሕገ ወጥ ነው ለማለት የሚቻልባቸው ምክንያቶች ምን እንደሆኑ ያስፈሩትን መመዘኛ ያላገናዘበ በመሆኑ ውሳኔው መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ያለበት ነው በማለት ተከታዩን ወስነናል።

ው ሳ ኔ

1. በአዲስ አበባ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁጥር 04938 መጋቢት 24 ቀን 2004 ዓ/ም ተሰጥቶ በከተማው ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት በመ/ቁጥር 17796 ሐምሌ 17 ቀን 2004 እና በመ/ቁጥር 17696 ሚያዝያ 15 ቀን 2004 በተሰጡ ትእዛዝ፣ በከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 18358 ነሐሴ 4 ቀን 2004 ዓ/ም እና በመ/ቁጥር 18247 ሐምሌ 19 ቀን 2004 ዓ/ም በተሰጡት ትዕዛዛት የፀናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 348(1) መሰረት ተሸሯል።
2. ተጠሪ አከራካሪውን የንግድ ቤት ከአከራይ እውቅና ውጪ ለሶስተኛ ወገን አስተላልፈው የተገኙ በመሆኑ 1ኛ አመልካች ከተጠሪ ጋር የነበረውን የኪራይ ግንኙነት አቋርጦ ከአሁን ሁለተኛ አመልካች ጋር ማድረጉ በመመሪያው መሰረት ህጋዊ ነው፣ ከተጠሪ ጋር ኪራይ እንዲቀጥል አይገደድም፣ ሁለተኛ አመልካችም ለተጠሪ ቤቱን ሊያስረክቡ አይገባም ብለናል።
3. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

ት ዕ ዛ ዝ

የዚህ ውሳኔ ግልባጭ ከመ/ቁጥር 83247 ጋር ይያያዝ ብለናል።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ ብለናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ት/ዘ