

ግንቦት 22 ቀን 2008 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ተሻገር ገ/ሥላሴ

ሙስጠፋ አህመድ

ተፈሪ ገብሩ

ሸምሱ ሲርጋጋ

አብረሃ መሰለ

አመልካች፡-አቶ መሀበብ ክድር -ጠበቃ ሂሩት ሂላይ ቀረቡ

ተጠሪ፡-የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ -ነ/ፈ.ጅ መብራቱ ግርማይ ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ የሚከተለው ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ክርክሩ በተጀመረበት የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ከሳሽ የነበሩት የአሁኑ አመልካች በዚህ መዝገብ የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት ክሳቸውን ወድቅ በማድረግ ፍርድ ቤቱ በመዝገብ ቁጥር 209236 በ12/07/2006 ዓ.ም. የሰጠው እና በይግባኝ ሰሚው ፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 150986 በ05/02/2007 ዓ.ም. በትዕዛዝ የጸናው ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት በመሆኑ ሊታረም ይገባል በማለት ነው።

አመልካች በ02/01/2006 ዓ.ም. አዘጋጅተው ያቀረቡት ክስ አጭር ይዘት በአራዳ ክፍለ ከተማ በወረዳ 2 የሚገኝ ቁጥሩ 507 የሆነውን የንግድ ቤት ከ18/12/2004 ዓ.ም. ጀምሮ ከተጠሪ ተከራይተው ሲገለገሉበት ከቆዩ በኋላ የውሉ ዘመን ሲጠናቀቅ ውሉን ለማደስ አመልካች በ17/12/2005 ዓ.ም. ብር 246.00 የቴምብር ቀረጥ፣እንዲሁም እስከ ጥቅምት ወር 2006 ዓ.ም. ድረስ ያለውን የሁለት ወር ኪራይ የክፈሉ መሆኑን፣በዚህ ሁኔታ ተጠሪ ውሉን አራዝሞ ኪራይ ከተቀበላቸው በኋላ በ28/12/2005 ዓ.ም.በተጻፈ ደብዳቤ ውሉን ከ30/12/2005 ዓ.ም. ጀምሮ እንዳቋረጠ የገለጸላቸው መሆኑን የሚገልጽ ሆኖ ተጠሪ የውል ማደሻ እና የወደፊቱን ኪራይ ከተቀበለ በኋላ የፈጸመው የውል ማቋረጥ ተግባር ተገቢ አይደለም ተብሎ ውል እንዲቀጥል ይወሰንላቸው ዘንድ ዳኝነት የተጠየቀበት ሲሆን ተጠሪው በበኩሉ በ18/03/2006 ዓ.ም. በሰጠው

መልስ በ18/12/2004 ዓ.ም. የተደረገው የኪራይ ውል የሚቆየው ለአንድ ዓመት ብቻ መሆኑን፣ ውሉ ከዚህ በኋላ ላለው ጊዜ የታደሰ ስለመሆኑ የቀረበ ማስረጃ አለመኖሩን፣ የውሉ ዘመን ሲጠናቀቅ ተጠሪው ማስጠንቀቂያ በመስጠት ውሉን ለማቋረጥ የሚችል መሆኑን፣ የቴምብር ቀረጥ የተከፈለውም ውሉን ለማራዘም ታስቦ ነው የሚያሰኝ አለመሆኑን እና አመልካች የቤቱን ኪራይ የክፈሉት በራሳቸው አነሳሽነት በመሆኑ የኪራይ መክፈል የውሉን መታደስ የሚያረጋግጥ አለመሆኑን ገልጾ ክሱ ውድቅ እንዲደረግ ተከራክሯል።

ፍርድ ቤቱም ክሱን ከሰማ በኋላ የግራ ቀኙን አጠቃላይ ክርክር እና ማስረጃ መርምሮ የመጀመሪያው ውል የጊዜ ቆይታ የተጠናቀቀ መሆኑን፣ ውሉ የታደሰ ስለመሆኑ የቀረበ ማስረጃ አለመኖሩን፣ የውሉ ዘመን ካበቃ በኋላ የሁለት ወር ኪራይ ተከፍሎ መገኘቱም ውሉ ላልተወሰነ ጊዜ እንደተደረገ የሚያስቆጥር መሆኑን እና ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገን ውል ደግሞ በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2966 በተመለከተው መሰረት አከራይ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ማቋረጥ የሚችል መሆኑን ገልጾ የኪራይ ውሉ እንዲቀጥል እንዲወሰን የቀረበውን የዳኝነት ጥያቄ ውድቅ በማድረግ ውሳኔ ሰጥቷል። አመልካች ለዚህ ችሎት ያቀረቡት አቤቱታ ተመርምሮ የኪራይ ውል ማደሻ ቅጽ ተሞልቶ የቴምብር ቀረጥ ክፍያ ከተፈጸመ በኋላ ጥፋት ተፈጽሟል ሳይባል ቀደም ብሎ የነበረው የኪራይ ውል እንዲታደስ አመልካች ካቀረቡት ክስ አንጻር የስር ፍርድ ቤቶች ጉዳዩን በአግባቡ ያስተናገዱ መሆን አለመሆኑን ተጠሪው ባለበት ለማጣራት ይቻል ዘንድ ጉዳዩ ለሰበር ክርክር እንዲቀርብ በመደረጉ ግራ ቀኙ የጽሁፍ ክርክር ተለዋውጠዋል። የጉዳዩ አመጣጥ እና የክርክሩ ይዘት ከላይ የተመለከተው ሲሆን እኛም ክርክሩ የተስተናገደበትን የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት መዝገብ በማስቀረብ ጭምር አቤቱታ የቀረበበት የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት መሆን አለመሆኑን ለጉዳዩ ከተያዘው ነጥብ አንጻር መርመረናል።

በዚህም መሰረት በ18/12/2004 ዓ.ም. ለአንድ ዓመት ተደርጎ የነበረው የኪራይ ውል የቆይታ ጊዜ ያለቀ መሆኑ ያላከራከረ ሲሆን አመልካች ውሉ ለተጨማሪ አንድ ዓመት ታድሷል በማለት ቢከራከሩም ውሉ በዚህ አግባብ የታደሰ ስለመሆኑ የቀረበ ማስረጃ ስለመኖሩ የመዝገቡ ግልባጭ አያመለክትም። ተጠሪው በ28/12/2005 ዓ.ም. ለአመልካች በጻፈው የውል ማቋረጫ ደብዳቤ ላይ ውሉን ማቋረጡን ከመግለጽ በቀር ውሉን ያቋረጠበትን ምክንያት አልገለጸም። ተጠሪው በስር ፍርድ ቤት በሰጠው የጽሁፍ መልስ የውሉ ዘመን ሲያልቅ ውሉን የማቋረጥ መብት አለን በማለት የተከራከረ ሲሆን የስር ፍርድ ቤትም የአመልካችን ክስ ውድቅ ያደረገው የውሉ ዘመን ካበቃ በኋላ የሁለት ወር ኪራይ ተከፍሎ መገኘቱ ውሉ ላልተወሰነ ጊዜ እንደተደረገ የሚያስቆጥር መሆኑን እና ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገን ውል ደግሞ በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2966 መሰረት አከራይ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ማቋረጥ የሚችል መሆኑን በመግለጽ ነው። ተጠሪው በሰበር ደረጃ በሰጠው መልስ የውሉን አንቀጽ 10 (2) እና (4) ድንጋጌዎች ጠቅሶ የተከራከረ ሲሆን እነዚህ

ድንጋጌዎችንም የውሉ ዘመን ሲያልቅ ውሉ የሚቋረጥ መሆኑን እና የውሉ ዘመን ያላለቀ በሆነ ጊዜ ደግሞ አንደኛው ወገን በሚሰጠው ማስጠንቀቂያ ውሉ ሊቋረጥ የሚችል መሆኑን የሚያመለክቱ ናቸው።

በመሰረቱ ቤቱ በኪራይ የተሰጠው ለንግድ ዓላማ ሲሆን ከተጠሪ ድርጅት ስልጣንና ተግባር መካከል አንዱ በይዘታው ስር የሚገኙትን የመንግስት ቤቶች ማከራየት እና ኪራይ መሰብሰብ ስለመሆኑ ኤጀንሲውን ለማቋቋም በወጣው አዋጅ ቁጥር 555/2000 አንቀጽ 6 (1) ስር ተመልክቷል።ይህም ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችሉ ያልተጠበቁ ምክንያቶች ካልተከሰቱ እና በተለይ ደግሞ ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችል በተከራይ ወገን በኩል ጥፋት ተፈጽሟል ካልተባለ በቀር በተጠሪው ድርጅት እና በተከራዮች መካከል የሚደረጉ ውሎች በየዓመቱ እየታደሱ ረዘም ላለ ጊዜ የሚቆዩ መሆኑን መገንዘብ የሚያስችል ነው።በመሆኑም በውሉ ውስጥ የተመለከቱት ክላይ የተጠቀሱት የውል ማቋረጫ ድንጋጌዎች፣እንዲሁም ተጠሪው በሕግ ያለው የመዋዋል መብትና ነጻነት ለኤጀንሲው በሕግ ከተሰጠው ስልጣን እና ተግባር አንጻር በማናቸውም ሁኔታ ቢሆን የውሉ ዘመን ሲያልቅ ያለማስጠንቀቂያ፣እንዲሁም የውሉ ዘመን ያላለቀ በሆነ ጊዜ ደግሞ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ለተጠሪው ያለተገቢ እና ሕጋዊ ምክንያት የኪራይ ውሎችን ለማቋረጥ መብት እንደሚሰጡት ተደርገው ሊተረጎሙ የሚገባቸው አይደሉም።በመሆኑም ተጠሪው በዚህ ረገድ ያቀረበው መከራከሪያ በስር ፍርድ ቤቶች ተቀባይነት ያገኘው በአግባቡ ነው ለማለት የሚቻል ሆኖ አልተገኘም።

በሌላ በኩል ተጠሪው ለዚህ ሰበር ችሎት በሰጠው መልስ ላይ አመልካች የንግድ ድርጅቱን የገዙት አቶ ድራር ገዛኢ ከተባሉ ኤርትራዊ ዜጋ መሆኑን እና ውሉም እንዲቋረጥ የተደረገው አመልካች የንግድ ድርጅቱን ካልተፈቀደለት ግለሰብ የገዙት በመሆኑ ነው በማለት ተከራክሯል።ይሁን እንጂ ተጠሪው ይህንን የክርክር ነጥብ በስር የመጀመሪያ ፍርድ ቤት በጽሁፍ መልሱም ሆነ ክስ በተሰማበት ጊዜ አንስቶ ያልተከራከረበት መሆኑን ቀርቦ ከተያያዘው የስር መዝገብ ተገንዝበናል።በስር ፍርድ ቤት ያልተነሳ እና ለውሳኔው መሰረት ያልተደረገ ክርክር ደግሞ በፍትሐብሔር ስነ ስርዓት ሕግ ቁጥር 329 (1) መሰረት አሁን በሰበር ደረጃ ሊስተናገድ የሚችልበት ስነ ስርዓታዊ አግባብ የለም።

ቀደም ሲል እንደተገለጸው ተጠሪው ውሉን ስላቋረጠበት ምክንያት በውል ማቋረጫ ደብዳቤው ላይ የገለጸው ነገር ባይኖርም በስር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ውሉን ያቋረጠው ቤቱን ስለፈለገው እንደሆነ በመግለጽ የተከራከረ መሆኑን የስር መዝገብ ያመለክታል።ይሁን እንጂ ተጠሪው በመደበኛ ሁኔታ የንግድ ቤቶችን የሚያስተዳድረው ለሶስተኛ ወገን በኪራይ እየሰጠ እንደመሆኑ መጠን ውሉን ያቋረጠው በርግጥም ቤቱን ለሌላ ተገቢ እና ሕጋዊ ምክንያት ፈልጎት ከሆነ

ይህንኑ ምክንያት ጠቅሶ መከራከር የሚጠበቅበት ሆኖ ሳለ በደፈናው ውሉን ያቋረጥኩት ቤቱን ስለፈለግሁት ነው ከማለት በቀር የፈለገው ለምን ዓላማ እንደሆነ በግልጽ ያቀረበው ክርክር የለም።ውሉን ያቋረጥኩት ቤቱን ስለፈለግሁት ነው የሚለውን የክርክር ነጥብ በዚህ ሰበር ደረጃ በሰጠው መልስ ውስጥም አላካተተም።በመሆኑም ተጠሪው ውሉን ያቋረጠው ቤቱን ለማስለቀቅ የሚያስችል ተገቢ እና ሕጋዊ ምክንያት ኖሮት ነው ለማለት የሚቻል ሆኖ አልተገኘም።

ሲጠቃለል አቤቱታ የቀረበበት የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት እና ሊታረም የሚገባው ሆኖ በመገኘቱ የሚከተለው ውሳኔ ተሰጥቷል።

ው ሳ ኔ

1. በፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 209236 በ12/07/2006 ዓ.ም. ተሰጥቶ በይግባኝ ሰሚው ፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 150986 በ05/02/2007 ዓ.ም. በትዕዛዝ የጸናው ውሳኔ በፍትሐብሔር ስነ ስርዓት ሕግ ቁጥር 348 (1) መሰረት ተሸሯል።
2. ተጠሪው ከአመልካቹ ጋር የነበረውን የኪራይ ውል ያቋረጠው በአግባቡ አይደለም በማለት ወስነናል።
3. እንዲያውቁት የውሳኔው ግልባጭ ለስር ፍርድ ቤት ይላክ።
4. የሰበር ክርክሩ ያስከተለውን ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ።
5. ውሳኔ ያገኘ ስለሆነ መዝገቡ ተዘግቶቷል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

መ/ይ