

**ዳኞች፡-**

- መንበረፀሐይ ታደሰ
- ፍስሐ ወርቅነህ
- ሐጎስ ወልዱ
- ሒሩት መለሠ
- ታፈሰ ይርጋ

**አመልካች፡-** ኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ- ነ/ፈጅ አቶ ዓለሙ ኢብሳ

**ተጠሪ፡-** አቶ ግዛው መንጀታ - ጠበቃ አቶ ማርቆስ ወ/ሰንበት

መዝገቡ ተመርምሮ ቀጥሎ የተመለከተው ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

**ፍ ር ድ**

በዚህ ጉዳይ የሰበር አቤቱታ ሊቀርብ የቻለው አመልካች በፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት በተጠሪ ላይ ባቀረበው ክስ በወረዳ 5 ቀበሌ 07 ክልል ቁጥር 1354 የሆነውን ቤት ጥቅምት 1 ቀን 1977 ዓ.ም በተፈረመ ውል ለመኖሪያ አገልግሎት ተከራይቶ የነበረ ሲሆን ያለ አከራይ ፈቃድ ወደ ምግብ ቤት በመለወጥ የንግድ ሥራ እየሠራበት ስለሚገኝ የኪራይ ውል ተሰርዞ ቤቱን እንዲያስረክብ በማለት ጠይቆ ፍ/ቤቱም ግራ ቀኙን አከራክሮ ተከሳሽ ለመኖሪያነት የተከራየትን ቤት ወደ ንግድ ቤት መቀየራቸውን ከሳሽ ያወቀው በ1979 ዓ.ም ሲሆን ክሱን በ10 ዓመት ጊዜ ውስጥ ማቅረብ ሲገባው ጊዜው ካለፈ በኋላ ያቀረበ ስለሆነ በይርጋ ቀሪ ሆኗል በማለት ውሳኔ በመስጠቱና ጉዳዩን በይግባኝ የተመለከተውም የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ/337 መሠረት ይግባኙን በመሠረዙ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል በማለት አመልካች ቅሬታ በማቅረቡ ነው፡፡

ይህ ሰበር ችሎቱም በአመልካች በኩል የቀረበው ክስ በይርጋ ቀሪ ሆኗል በማለት ተቀባይነት ሳያገኝ መቅረቱ ተጠሪ ባለበት ተግባሩ ሊወሰን እንደሚገባው በማመኑ ተጠሪን በመጥራት ግራ ቀኙን አከራክሯል፡፡

ምላሽ ማግኘት የሚገባውም የጉዳዩ ጭብጥ ክሱ በይርጋ ቀሪ ሆኗል? የሚለው በመሆኑ ከሕጉ ጋር ተገናዝቦ ተመርምሯል፡፡

ውል ባለመፈጸሙ ምክንያት እንዲፈጸም በመጠየቅ ወይም በውል አለመፈጸም ምክንያት የጉዳት ኪሣራ በመጠየቅ የሚቀርብ ክስ ወይም እንዲሰረዝ በመጠየቅ የሚቀርብ ክስ በ10 ዓመት የጊዜ ግደብ ካልቀረበ በይርጋ ቀሪ እንደሚሆን በፍ/ብ/ሕ/ቁ/ 1845 ላይ የመለከተ ሲሆን የይርጋው ጊዜ መቆጠር የሚጀምረውም ግዴታውን ለመጠየቅ ተገቢ ከሆነው ወይም ውሉ የሚሰጠው መብት ከተሠራበት ቀን ጀምሮ እንደሆነ በቁጥር 1846 ላይ ተመልክቷል፡፡

በተያዘው ጉዳይ አመልካች በተጠሪ ላይ ክስ የመሠረተው ለመኖሪያ ቤት የተከራየውን ቤት ወደ ንግድ ቤትነት የቀየረ ስለሆነና ይህም ውሉን መጣስ ስለሆነ ውሉ በፍርድ ተሰርዞ ቤቱን አንድረከብ ይወሰንልኝ በማለት እንደመሆኑ መጠን የውል መጣስ ተግባሩ በዚህ ቀን ተጀምሮ በዚህ ቀን ቆሟል ለማለት ከውሉ ባህሪ አኳያ የማይቻል ከመሆኑም በላይ አሁንም እየቀጠለ ያለ ተግባር በመሆኑ በእንደዚህ ዓይነት ሁኔታ ከፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1846 መሠረት በማናቸውም ጊዜ ግዴታውን ለመጠየቅ ተገቢ ስለሚሆን ተጠሪ የመኖሪያ ቤቱን ወደ ንግድ ቤት ከቀየሩበት ጊዜ ጀምሮ 10 ዓመት በመቆጠር የፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት ክሱ በይርጋ ቀሪ ሆኗል በማለት ሳይቀበለው መቅረቱና የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤትም ይህንኑ ማጽናቱ ከውሉ ባህርይም ሆነ ከሕጉ ጋር ያልተገናዘበ ሆኖ ተገኝቷል፡፡ ስለሆነም ቀጥሎ የተመለከተው ተወስኗል፡፡