

ዳኞች፡- መንበረፀሐይ ታደሰ

አሰግድ ጋሻው

ተሻገር ገ/ሥላሴ

አብዱራሂም አህመድ

ብርሃኑ አመነው

አመልካች፡- ወ/ሮ ፋጤ በሽር - ጠበቃ አቶ ወልደሥላሴ ብርቱ ቀረበ።

ተጠሪ፡- መልዓክነት የሐንሰ አምባው - ቀረበ።

ጣልቃ ገብ፡- የኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ ነገረ ፈጅ አቶ ዓለሙ አልቀረበም።

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍርድ

ይህ የሰበር አቤቱታ ሊቀርብ የቻለው አመልካች የካቲት 2 ቀን 1998 ዓ.ም. ጽፈው ባቀረቡት ማመልከቻ መነሻነት ነው።

በዚህ ጉዳይ ክርክሩ የጀመረው በፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ሲሆን ተጠሪ ባሁኑ አመልካች ላይ ያቀረበው ክስ በውክልና እንዲያስተዳድሩ የተሰጣቸውን ቤት እንዲያስረክቡ የሚል ነው። አመልካች በበኩላቸው ቤቱ ከከሣሽ /ተጠሪ/ ጋር አብረው ባቋቋሙት “መሠረት ኃላፊነቱ የተወሰነ የግል ማኅበር” ስም ተዛውሮ ኪራይም በንግድ ድርጅቱ ስም ሲከፈል የቆየ በመሆኑ ቤቱ እንደጋራ ንብረት ከሚቆጠር በስተቀር የግል ሊሆን ስለማይችል ክስ ተቀባይነት የለውም በማለት ተከራክረዋል። የኪራይ ቤቶች አስተዳደር ኤጀንሲም በጣልቃ ገብነት በጉዳዩ ገብቶ አመልካችና ተጠሪ በጋራ ያቋቋሙት የንግድ ድርጅት የፈረሰና ሕልውና ያከተመ በመሆኑ የቤቱ ይዘታ ሊመለስለት እንደሚገባ አመልክቷል። ፍርድ ቤቱም ክርክሩን መርምሮ የቤቱ ኪራይ ውል በንግድ ድርጅቱ ስም የተመዘገበ ስለሆነ አመልካችና ተጠሪ በቤቱ ላይ መብት ስለሌላቸው ሊከራከሩ አይችሉም፤ ጣልቃ ገብም በክርክሩ

የኪራይ ውል

ውስጥ የገባው ክርክሩን ለማስቀም ብቻ ስለሆነና የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሀ/ ዓላማም ከዚህ ያለፈ ስላልሆነ የዳኝነቱን ጥያቄ በተገቢው መንገድ ከሚያቀርብ በስተቀር ይዞታው እንዲመለስልኝ በማለት ያቀረበውን አቤቱታ አልተቀበልነውም በማለት ወስኗል።

ተጠሪ ውሳኔውን በመቃወም ለፌዴራሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ አቅርቦው ፍርድ ቤቱም “ቤቱን በኪራይ ለመያዝ ከግራ ቀኝ የተሻለ መብት ያለው ማነው” የሚል ጭብጥ መሥርቶ ተጠሪ ቀደም ሲል የንግድ ድርጅቱ ከመቋቋሙ በፊት በራሱ ስም ተከራይቶት የነበረው ቤት ከአጁ ሊወጣ የቻለው ለአመልካች በሰጠው ውክልና ምክንያት በመሆኑ፤ ከዚያ በኋላ በጋራ ያቋቋሙት ድርጅትም በመፍረሱና ውክልናውም በመሻሩ ግራ ቀኝ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1815 መሠረት ወደየነበሩበት ቦታ ሊመለሱ ይገባል፤ አመልካች ቤቱን ለተጠሪ ያስረክቡ በማለት ወስኗል። የሥር ጣልቃ ገብ ባለመጠራቱ በክርክሩ አልተካፈለም።

አመልካች ለዚህ ለሰበር ሰሚ ችሎት ያቀረቡት አቤቱታ ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቤት በንግድ ድርጅቱ ስም መከራየቱ እየታወቀና ድርጅቱም ከፈረሰ የድርጅቱ መልካም ስምና የተከራይ መብት የጋራ ከሚሆን ወይም የቤቱ ኪራይ ለጣልቃ ገብ ከሚመለስ በስተቀር በንግድ ሕግ በአንቀጽ 24 እና 26 መሠረት ቤቱ ለተጠሪ ሊመለስ አይገባውም የሚል ነው።

የሰበር አቤቱታው ከተመረመረ በኋላ አመልካች ቤቱን ለተጠሪ ያስረክብ የተባለው በአግባቡ መሆኑን አለመሆኑን ለመርመር ጉዳዩ ለሰበር ችሎት እንዲቀርብ ከተደረገ በኋላ መዝገቡ ለውሳኔ ተቀጥሮ ሲመረመር በዚህ ጉዳይ በሥር ፍርድ ቤት በጣልቃ ገብነት ተከራካሪ የነበረው የኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ በጠቅላይ ፍርድ ቤት በተደረገው የይግባኝ ክርክር ተካፋይ እንዲሆን አለመጠራቱ በከፍተኛ ፍ/ቤት ያገኘውን መብት የሚያሳጣና በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁጥር 40/5/ ላይ የተደነገገውን አሠራር ያልተከተለ ሆኖ በመገኘቱ በሰበር ክርክሩ በጣልቃ ገብነት ተካፋይ እንዲሆን ተበይኗል።

ፍርድ ቤቱ በአጠቃላይ በአመልካች፣ በተጠሪና በጣልቃ ገብ መካከል የተደረገውን ክርክር ከሕጉ ጋር በማገናዘብ መርምሯል።

በመሠረቱ ክርክሩን ያስነሳው ቤት ባሁኑ ጊዜ ፈርሶ ሕልውናው ባከተመው “መሠረት ኃላፊነቱ የተወሰነ የግል ማኅበር” ስም የኪራይ ውሉ ተመዝግቦ ኪራዩም በማኅበሩ ስም የሚከፈል መሆኑ ተረጋግጧል። ለዚህም የኪራይ ውሉ በማስረጃነት ከመዝገቡ ጋር ተያይዟል።

ይሁን እንጂ የኪራይ ውሉ በድርጅቱ ስም ከመደረጉ በፊት ቤቱ በተጠሪ ስም እንደነበር አልተካደም። ቤቱ በድርጅቱ ስም የተዛወረውም አመልካች ከተጠሪ ባገኙት ውክልና መነሻነት ለመሆኑም ግራ ቀኝ ተማምነዋል። ተጠሪ ምንም እንኳን ውክልናው በኋላ ተሸሯል የሚል ክርክር ቢኖራቸውም ቤቱ በንግድ ድርጅቱ ስም ከመዛወሩ በፊት ውክልናውን ለመሻራቸው ያቀረቡት ክርክርም ሆነ ማስረጃ የለም።

በመሆኑም ከዚህ በላይ ከተጠቀሱት በማስረጃዎች ነጥረው ከወጡት ሁለት ፍሬ ነገሮች በመነሣት የቤቱ ባለይዞታ የንግድ ማኅበሩ እንደሆነ ለመገንዘብ ተችሏል።

በሌላ በኩል የንግድ ማኅበሩ ባሁኑ ወቅት ፈርሶ ሕልውናውን አጥቷል። የንግድ ማኅበሩ መፍረሱ ከተረጋገጠ ደግሞ የቤቱ እጣ ፈንታ የሚወሰነው በማኅበርተኞቹ ስምምነት ወይም በመካከላቸው ስምምነት ከሌለ ቤቱ የግል ወይም የጋራ ይሁን በማለት እርስ በርስ በሚያስነሱት ክርክር አይደለም። ምክንያቱም የቀድሞ የንግድ ድርጅት ማኅበርተኞች በቤቱ ላይ የባለቤትነት መብት የላቸውም። በሌላ አነጋገር ቤቱ የማኅበርተኞቹ የካፒታል አካል ሳይሆን የጣልቃ ገብ ንብረት ነው።

የከፍተኛው ፍርድ ቤት አመልካችና ተጠሪ በጋራ ያቋቋሙት የንግድ ማኅበር መፍረሱ እስከተረጋገጠ ድረስ በማኅበሩ ስም ከጣልቃ ገብ ላይ በተከራይቶ ቤት አንዳቸውም የተሻለ የይዞታ መብት የላቸውም በማለት የወሰነው ባግባቡ ሆኖ ተገኝቷል።