

የተቋቋመው የመኖሪያ ቤት ችግርን የተለያዩ ሁኔታዎችን ከግምት በማስገባት ቤት ለተቸገሩ ሰዎች የኪራይ መብት እንዲያገኙ ማድረግ በመሆኑ በዚህም ጉዳይ ውሉ እንዲሰረዝ የጠየቀው ይህንኑ ዓላማ ለማሳካት እንደሆነ የሚታመን ከመሆኑም በላይ የተከራዩ 1ኛ ተጠሪም ተግባር፣ ዓይነተኛ የሆነ የውል መጣስ ተግባር መሆኑን መገንዘብ የተቻለ በመሆኑ የበታች ፍ/ቤቶቹ ውሉ ሊሰረዝ አይገባም በማለት የሰጡት ውሳኔ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ተገኝቷል።

ው ሳ ኔ

1. የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በመ.ቁ 20837 በግንቦት 22 ቀን 1995 ዓ.ም በሰጠው ውሳኔና የፌ.ዴ.ክ/ፍ/ቤት በመ.ቁ. 22487 በጥር 16 ቀን 1998 ዓ.ም. የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለባቸው ሆነው ስለተገኙ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ 348(1) መሠረት ተሸረዋል።
2. በአመልካችና በ1ኛ ተጠሪ መካከል በሰኔ 1 ቀን 1974 ዓ.ም የተደረገው የቤት ኪራይ ውል በ1ኛ ተጠሪ በኩል ዓይነተኛ የሆነ የውል መጣስ ተግባር የተፈጸመበት ስለሆነ ሊሰረዝ ይገባል በማለት ተወስኗል።
3. ግራ ቀኙ ወይም ኪሳራ ይቻቻሉ።
4. መዝገቡ ተዘግቶ ወደ መ/ቤት ተመልሷል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ

የሰ/መ/ቁ. 25938

መጋቢት 25 ቀን 2000 ዓ.ም.

- ዳኞች:-** ዓብዱልቃድር መሐመድ
 መስፍን ዕቁበየናስ
 ታፈሰ ይርጋ
 መድኅን ኪሮስ
 ዓሊ መሐመድ

አመልካች:- የኪራይ ቤቶች አስተዳደር ድርጅት - ነ/ፈጅ አያሌው ሊበን

ተጠሪ:- የአቶ ገ/ሕይወት ከበዶም ወራሾች /2 ሰዎች/ አልቀረቡም።

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

በዚህ መዝገብ የቀረበው ጉዳይ ውዝፍ የቤት ኪራይ ክፍያን የተመለከተ ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው የአሁኑ አመልካች በወረዳ 15 ቀበሌ 30 የሚገኘውንና ቁጥሩ 602/10 የሆነውን ቤት በብር 1249 (አንድ ሺህ ሁለት መቶ አርባ ዘጠኝ) ሐምሌ 18 ቀን 1984 ዓ.ም. በተፃፈ ውል ተከራይተው ከመስከረም ወር 1985 ዓ.ም. እስከ መጋቢት ወር 1989 ዓ.ም. ያለውን የኪራይ ሂሳብ ስላልከፈሉ ይህንኑ የኪራይ ሂሳብ፣ መቀጫ 20% እና የውሃ አገልግሎት ሂሳብ በድምሩ ብር 176,564 (አንድ መቶ ሰባ ስድስት ሺህ አምስት መቶ ስልሳ አራት) ከነወጪና ኪሳራው ይክፈሉ በማለት ለፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በመሠረተው ክስ ነው። የአሁን ተጠሪዎች በሰጡት መልስ በማስረጃነት የቀረበው የኪራይ ውል በአመልካች ያልተፈረመና በሁለት ምስክሮች ፊት ያልተረጋገጠ ስለሆነ ፈራሽ ነው፤ የአመልካች ድርጅት የወቅቱ የደንበኞች አገልግሎት ኃላፊ በብር 510 (አምስት መቶ አስር) ሂሳብ መክራየት እንደምንችል ገልፀውና የሂሳብ ክፍሉ ሊቀበሉን ባለመፈለጋቸው የኪራዩን ሂሳብ ብር 15,000 (አንድ መቶ ሃምሳ ሺህ) በአመልካች የሂሳብ ቁጥር ገቢ አድርገናል፤ ስለዚህ ልንከፍል

የሚገባን ተመሳሳይ ቤት ለኢትዮጵያውያን በሚከራይበት ዋጋ ተሰልቶ በባንክ የተከፈለው ገንዘብም ተቀንሶ ነው በማለት ተከራክረዋል። ፍ/ቤቱም የቀረበው የውል ሰነድ በተከራይ የተፈረመ በአከራይ ግን ያልተፈረመ በመሆኑ የውሉ ረቂቅ እንጂ ውል አይደለም፤ ሆኖም ግን ተጠሪዎች ቤቱን ያለውል በመያዝ ሲጠቀሙበት በመቆየታቸው ያለአግባብ የበለፀጉበትን ከመስከረም 1985 ዓ.ም. እስከ መጋቢት 1989 ዓ.ም. ድረስ ያለውን ሂሳብ ተጠሪዎች ራሳቸው ባመኑት በብር 510 (አምስት መቶ አስር) ሒሳብ ተሰልቶ ከሚመጣው ብር 28,000 (ሃያ ስምንት ሺህ) ላይ ተከፍቶ የክፍሉት ብር 15,000 (አሥራ አምስት ሺህ) ተቀንሶ የሚቀረውን ብር 12,650 (አሥራ ሁለት ሺህ ስድስት መቶ ሃምሳ) ለአመልካች ይክፈሉ፤ ቅጣቱን በተመለከተም በግራ ቀኝ መካከል ውል በሌለበት ሁኔታ ተጠሪዎች ቅጣት እንዲከፍሉ አይገደዱም፤ የተጠየቀውን የውሃ ሂሳብ ግን ተጠሪዎች መክፈል እንደሚገባቸው ስላላስረዱ ብር 1,100 (አንድ ሺህ አንድ መቶ) ለአመልካች ይክፈሉ በማለት ወስኗል። የአሁን አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት የይግባኝ ቅሬታውን ለፌ/ከ/ፍ/ቤት ቢያቀርብም ፍ/ቤቱ ቅሬታውን ባለመቀበል ውሳኔውን አጽንቶታል።

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ይህንን ውሳኔ ለማስለወጥ ነው። ችሎቱም በአቤቱታው መነሻነት የሰበር ፍ/ቤቶችን ውሳኔ አግባብ ካለው ሕግ ጋር አገናዝቦ በመመርመር የኪራይ ውል ነው ተብሎ በአመልካች በቀረበው ሰነድ ላይ አከራዩ አልፈረመበትም ተብሎ በግራ ቀኝ መካከል የኪራይ ውል የለም በማለት የተወሰነው በአግባቡ መሆን አለመሆኑ ተጣርቶ ሊወሰን የሚገባው ነጥብ ሆኖ ስላገኘው ጉዳዩ ለሰበር አንዲቀርብ በማድረግ የግራ ቀኝን ክርክር ሰምቷል።

መዝገቡን እንደመረመርነው የሰበር ፍ/ቤት በግራ ቀኝ መካከል ተደርጓል የተባለው ውል ረቂቅ እንጂ ውል አይደለም ለማለት የበቃው በማስረጃነት ባቀረበው ሰነድ ላይ አከራይና ምስክሮች አልፈረሙበትም ከሚል

መንደርደሪያ በመነሳት መሆኑን ከመዝገቡ ተረድተናል። በመሠረቱ በሁለት ተዋዋይ ወገኖች በማናቸውም ሁኔታ የተደረገ ስምምነት ውል ለማድረግ በቂ እንደሆነ የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1719/1/ ይደነግጋል። ከዚህ ድንጋጌ በግልጽ መገንዘብ እንደሚቻለው በሁለት ተዋዋይ ወገኖች መካከል የሚፀና ወይም ሕጋዊ ውጤት ያለው ውል ለመመስረት በሁለቱም መካከል ስምምነት መኖሩ ብቻ በቂ ነው። ስለዚህ ከኢትዮጵያ የውል ሕግ መሠረታዊ መርህ አንፃር በሕግ ወይም በተዋዋሮች በራሳቸው የተለየ ፎርም ካልተፈለገ በስተቀር ውልን ለመመስረት በተዋዋሮች መካከል ስምምነት መኖሩ ብቻ በቂ ነው። በመሆኑም አንድ ውል ሕጉ ያስቀመጠውን የፎርም መስፈርት አያሟላም ተብሎ ውድቅ ሊደረግ የሚችለው ይህንን ውል የሚመለከት በግልጽ የተቀመጠና የተለየ የአፃፃፍ ሥርዓት /ፎርም/ ኖሮ ተዋዋሮች ይህንን ፎርም ሳይከተሉ ከቀሩ ወይም በተዋዋሮች ምርጫና ፍላጎት ስምምነቱ በጽሁፍ ከመሆኑ በተጨማሪ ሌሎችንም ፎርማሊቲዎች እንዲሟሉ መፈለጋቸው በጽሁፉ በራሱ ወይም በሌላ መልክ ተገልጾ ሲረጋገጥና ውሉም ይህንን በመከተል የተደረገ ካልሆነ ብቻ ነው። ስለሆነም የውልን አፃፃፍ ፎርምን የሚመለከት የፍ/ብ/ሕግ ክፍል /አንቀጽ 1719-1930/ የኪራይ ውል የተለየ ፎርም መከተል እንዳለበት የሚያስገድድ ድንጋጌ የለውም። በዚህም ምክንያት ሕጉ የኪራይ ውልን በጽሁፍ እንዲሆን የሚያዝ አስገዳጅ ድንጋጌ ባላስቀመጠበትና ተዋዋሮች ውሉ በጽሁፍ እንዲሆን የተስማሙ መሆናቸው ባልተረጋገጠበት ሁኔታ የሰበር ፍ/ቤት ውሉ የሕጉን ፎርማሊቲ ያላሟላ ስለሆነ ፈራሽ ነው ሲል የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ አግኝተነዋል።

በተጨማሪም የፍ/ብ/ሕግ በተለይ የኪራይ ውልን በሚመለከተው ልዩ ድንጋጌው በአንቀጽ 2898/3/ ላይ የኪራይ ውል መከናወን ጀምሮ እንደሆነ የውሉን መኖር በምስክሮች ወይም በግምት አስተያየት ማስረዳት እንደሚቻል ደንግጋል። በመሆኑም ክርክር የተነሳበት የኪራይ ውል መከናወን