

የጀመረ መሆኑ ያላከራከረ ጉዳይ ከመሆኑ ባሻገር አመልካች የዚህን ውል መኖር በምስክር ወይም በግምት አስተያየት ከማስረዳት ይልቅ ተከራይ የፈረመበትን ማስረጃ በማቅረብ ያስረዳ ሲሆን ፍ/ቤቱ ይህ ማስረጃ ሕጉ በቂ ናቸው ከሚላቸው የማስረጃ አይነቶች የተሻለ መሆኑን ከግምት ውስጥ ባለማስገባት በግራ ቀኝ መካከል የኪራይ ውል የለም ሲል መወሰኑ መሠረታዊ የሕግ ሥህተት ነው ብለናል።

የሰበር መ/ቁ. 28025  
ጥር 20 ቀን 2000 ዓ.ም

ዳኞች፡- መንበረ ፀሐይ ታደሰ  
ዓብዱልቃድር መሐመድ  
ሐጎስ ወልዱ  
ሒሩት መለሠ  
ታፈሰ ይርጋ

አመልካች፡- የኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ - ነ/ፈ.ጅ አያሌው ሊበን  
ተጠሪ፡- አቶ ታደሰ አበበ - ቀረቡ

**ው ሣ ኔ**

1. የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በመዝገብ ቁ. 04072 ሚያዝያ 29 ቀን 1996 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ እና የፌ/ከ/ፍ/ቤት በመዝገብ ቁ. 32027 ሚያዝያ 14 ቀን 1998 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ ተሽረዋል።
2. በግራ ቀኝ መካከል የኪራይ ውል መኖሩን በመገንዘብ አመልካች በስር ባቀረባቸው ጥያቄዎች ላይ ግራ ቀኝን አከራክሮ እንዲወስን ጉዳዩ ለፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት 341/1/ መሠረት ለፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ተመልሶላታል።
3. ግራ ቀኝ ወጪና ኪሣራቸውን ይቻቻሉ።
4. መዝገቡ ተዘግቷል። ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ

**ፍ ር ድ**

ለሰበር አቤቱታው መነሻ የሆነው ጉደይ የተጀመረው የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ነው። አመልካች በተጠሪ ላይ በመሠረተው ክስ ተጠሪ በወረዳ 21 ቀበሌ 01 ክልል ውስጥ ቁጥር 292/14 የሆነውን ቤት ተከራይተው ያልከፈሉት ውዝፍ ኪራይ እና የውሃ ክፍያ ያለባቸው ከመሆኑም በተጨማሪ ቤት መስራታቸው ስለተረጋገጠ የኪራይ ውሉ ፈርሶ ቤቱን እንዲያስረክቡ እና ውዝፍ ኪራይ እና የውሀ ሂሳብ እንዲከፍሉ ይወሰናልን በማለት ጠይቋል።

የስር ፍ/ቤትም የግራ ቀኝን ክርክር መርምሮ ባልተወሰነ ጊዜ የተደረገ የኪራይ ውል ሊፈርስ የሚችለው አከራዩ ለተከራዩ የ2 ወር ማስጠንቀቂያ በመስጠት ሲሆን አመልካች ግን ይህን ስላላደረገ ውሉ ፈርሶ ቤቱን ለመረከብ ያቀረበው ጥያቄ ተቀባይነት የለውም፤ ተጠሪ ያለባቸው ቀሪ ዕዳ ብር 442.20 (አራት መቶ አርባ ሁለት ከሃያ) ስለሆነ ይህንን ገንዘብ ለአመልካች ይክፈሉ በማለት ወስኗል።

በዚህ ውሣኔ ቅር በመሰኘት አመልካች ለፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት ይግባኝ ያቀረበ ቢሆንም ፍ/ቤቱ የመጀመሪያውን ውሣኔ አጽንቷል።

የአሁኑ የሰበር አቤቱታም የቀረበው ውሳኔው መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት በመሆኑ ሊሻር ይገባል በሚል ነው።

ከመዝገቡ እንደተረዳነው አመልካች የኪራይ ውሉ እንዲፈርስለት የጠየቀው ተጠሪ ግዴታቸውን አክብረው የኪራይ ገንዘቡን ባለመክፈላቸውና ቤት የሠሩ በመሆኑ ሲሆን ቤት ባይኖራቸውም እንኳን በፍ/ሀ/ቁ. 2966 መሠረት የኪራይ ውል በአንድ ወገን ብቻ ሊፈርስ እንደሚችልም ተከራክሯል። ተጠሪ በበኩላቸው ተጠራቅሟል የተባለውን የቤት ኪራይ አጠናቀው በመክፈላቸው እና ማስጠንቀቂያ ያልተሰጣቸው በመሆኑ እንዲሁም ግዴታቸውን መፈፀም ባይችሉ ወደ ሌላ ቤት እንዲዛወሩ ከሚደረግ በቀር ቤቱን እንዲለቁ ሊጠየቁ እንደማይገባ ተከራክረዋል። ችሎቱም የግራ ቀኙን ክርክር እና የሥር ፍ/ቤቶችን ውሳኔ አግባብነት ካላቸው የቤትን ኪራይ ከሚመለከቱ ድንጋጌዎች አኳያ መርምሯል።

በአመልካችና በተጠሪ መሃከል የተደረገው የኪራይ ውል ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገ መሆኑን ተገንዝበናል። ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገ የኪራይ ውል ደግሞ ለተከራይ በሚሰጥ ማስታወቂያ በማንኛውም ጊዜ ሊቋረጥ የሚችል መሆኑ በፍ/ሕ/ቁ. 2966(1) ሥር ተመልክቷል። አከራይ በፈለገ ጊዜ ለተከራይ ማስታወቂያ በመስጠት የኪራይ ውሉን ሊያፈርስ መብት አለው። ከፍ ሲል እንደተባለው አከራይ ውሉን ለማፍረስ ማስታወቂያ ለተከራይ መስጠት እንደሚያስፈልገው የተመለከተ ቢሆንም ማስታወቂያ መስጠት ግን ውሉን ለማፍረስ አስገዳጅ የሆነ ቅድመ ሁኔታ አይደለም። ተከራይ ማስጠንቀቂያ ባለማግኘቱ የደረሰበት ጉዳት ወይ ኪሳራ ካለ ይህንኑ ከመጠየቅ በቀር ውሉ ሊፈርስ አይችልም በማለት ለመከራከር መብት አይሰጠውም።

በተያዘው ጉዳይም በአመልካችና በተጠሪ መሃከል የተደረገው ውል ላልተወሰነ ጊዜ የሚቆይ በመሆኑ አመልካች በማንኛውም ጊዜ ማስታወቂያ ሰጥቶ ሊያቋርጠው ይችላል። ማስታወቂያ አለመስጠቱም ከፍ ሲል እንደተገለፀው በተጠሪ ላይ ኪሳራ ያደረሰ ከሆነ ተጠሪ ይህንኑ ሊጠይቁ

ከሚያስችላቸው በቀር የውሉን መፍረስ አያስቀረውም። ተጠሪውም በክሱ ቤቱን እንዲለቁ ከተጠየቁበት ጊዜ ጀምሮ የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ውሳኔ እስኪሰጥበት ጊዜ ድረስ እንኳን ወደ አንድ ዓመት የሚጠጋ ጊዜ አልፏል። በመሆኑም ቤቱን ለመልቀቅ እንድችል ቅድሚያ ማስጠንቀቂያ ስላልተሰጠኝ ልለቅ አይገባም በማለት ያቀረቡት ክርክር ተቀባይነት የለውም። የኪራይ ውሉ ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገ በመሆኑ በማንኛውም ጊዜ አከራይ ውሉን ማቋረጥ የሚችል ስለሆነ (የፍ/ሕ/ቁ. 2966 (1) ይመለከታል) ተጠሪ የቤቱን ኪራይ ከፍዬ አጠናቅቄአለሁ፣ ሌላ ቤት መስራቱ ቤቱን እንድለቅ አያደርገኝም የሚለው ክርክራቸው ተቀባይነት ያለው አይደለም። በአጠቃላይ የሥር ፍ/ቤት ማስጠንቀቂያ ባለመስጠቱ የኪራይ ውሉ ሊፈርስ አይገባም በማለት የደረሰበት መደምደሚያ የፍ/ሕ/ቁ. 2966(1) አኳያ ሲመረመር ስህተት የተፈፀመበት ነው።

**ው ሣ ኔ**

1ኛ/ የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 20941 ግንቦት 19 ቀን 1995 ዓ.ም የኪራይ ውሉ ሊፈርስ አይገባም በማለት የሰጠው የውሳኔ ክፍልና የፌ/ከ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 22378 በጥቅምት 22 ቀን 1999 ዓ.ም ይህንኑ የውሳኔ ክፍል በማጽናት የሰጠው ውሳኔ ተሽረዋል።

2ኛ/ በአመልካችና በተጠሪ መሃከል በወረዳ 21 ቀበሌ 01 ቁጥር 292/14 በሆነው ቤት ላይ የተደረገው የኪራይ ውል ፈርሷል። ይህንኑ ቤት ተጠሪ ለአመልካች ያስረክቡ። መዝገቡ ተዘግቷል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ተ.ወ