

ቁ. 227 (2)ን በመጥቀስ የዓመቱን ክፍያ በ20 ተባዝቶ መቅረብ ነበረበት የሚል ትችት መስጠቱ አግባብ አይደለም። እንደምንመለከተው የኪራይ ገንዘቡ የሚከፈለው በየወሩ ሲሆን በዚህ መሠረት ባለመክፈሉ ሂሳቡ ተሰልቶ ክሱ ቀርቧል። አመልካች ከዚህ ውጪ እንድታደርግ አትጠበቅም /በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁ 226 የተመለከተው ድንጋጌ ተሟልቷል። ሲጠቃለል የቀበሌ ማኅበራዊ ፍ/ቤት ክሱን ያስተናገደው በሕጉ የተሰጠውን ሥልጣን መሠረት አድርጎ ነው። በመሆኑም ክሱን ለማየት ሥልጣን አልነበረውም ተብሎ በይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት የተሰጠው ውሳኔ ስህተት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

ው ሣ ኔ

1. አቤቱታ የቀረበበት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 01137 ሚያዝያ 25 ቀን 1998 ዓ.ም. የተሰጠው እና በከተማው አስተዳደር ይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 03572 ሚያዝያ 3 ቀን 1999 ዓ.ም. በተሰጠው ትዕዛዝ የፀናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁ. 348/1/ መሠረት ተሸረዋል።
2. በቂርቆስ ክ/ከተማ የቀበሌ 06 ማኅበራዊ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 2096 ሐምሌ 22 ቀን 1996 ዓ.ም. የተሰጠው ውሳኔ ፀንቷል።
3. ወጪና ኪሳራ ይቻቻሉ።
መዝገቡ ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ

የሰ/መ/ቁ. 31634

መጋቢት 4 ቀን 2000 ዓ.ም.

ዳኞች፦ ዓብዱልቃድር መሐመድ
 መስፍን ዕቁበየናስ
 ታፈሰ ይርጋ
 መድህን ኪሮስ
 ሱልጣን አባተማም

አመልካች፦ ኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ

- ተጠሪዎች፦** 1. የአቶ ወርቁ ደመሳ ሚስት ወ/ሮ ጽጌ በየነ በራሳቸው እና ሞግዚት በሆኑላቸው
- ሀ. ትዝታ ወርቁ
 - ለ. ሚካኤል ወርቁ
 - ሐ. ቤተልሔም ወርቁ
2. ወ/ሪት ትዕግሥት ወርቁ
3. አቶ መላኩ ወርቁ
4. አቶ ዮሴፍ ወርቁ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

ለዚህ ጉዳይ መነሻ የሆነው የአሁኑ አመልካች በጥር 13 ቀን 1996 ዓ.ም. በተፃፈ ማመልከቻ በወረዳ 7 ቀበሌ 29 የሚገኘው ቁጥር 550 /አምስት መቶ ሃምሳ ብር/ የሆነው ቤት አቶ ወርቁ ደመሳ ከኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ በወር በብር 500/አምስት መቶ/ ተከራይተዋል። ተከራይ ከሞቱ በኋላም ተከሳሾች የተከራዩን መብትና ግዴታ በመያዝና በመሸከም ተስማምተው በቤቱ መኖር ቀጥለዋል። ሆኖም ከሚያዝያ 1 ቀን 1987 ዓ.ም. እስከ ጥቅምት 30 ቀን 1996 ዓ.ም. የተወዘፈውን ኪራይ እንዲከፍሉ ማስጠንቀቂያ ቢሰጣቸውም ሊከፍሉ ባለመቻላቸው የቤቱን ውዝፍ ኪራይ ብር

51,500፣ /ሃምሳ አንድ ሺህ አምስት መቶ ብር/ ወለድ ብር 32,257.45 /ሠላሳ ሁለት ሺህ ሁለት መቶ ሃምሳ ሰባት ብር ከ አርባ አምስት/ እና ተጨማሪ እሴት ታክስ ብር 770 /ሰባት መቶ ሰባ/ በድምሩ ብር 84,527.45 /ሰማኒያ አራት ሺህ አምስት መቶ ሃያ ሰባት ከአርባ አምስት/ በመክፈል ቤቱን ሊያስረክቡኝ ይገባል በማለት በፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት የመሰረተው ክስ ነው።

የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤትም ግራ ቀኙን በማከራከር ከሚያዘያ 1 ቀን 1987 ዓ.ም. እስከ መስከረም 1 ቀን 1994 ዓ.ም. ድረስ መክፈል የነበረበት የቤት ኪራይ ለማስከፈል ክሱ የቀረበው 2 ዓመት ካለፈ በኋላ በመሆኑ ኪራይ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2024/መ/ መሠረት እንደተከፈለ ይቆጠራል። ከመስከረም 1 ቀን 1994 ዓ.ም. በኋላ መክፈል የነበረበት ኪራይ ደግሞ ያለመክፈሉን ተከላኮች ስላመኑ መክፈል አለባቸው። ወለዱን በተመለከተ ደግሞ ኪራይ ሲከፈል ያልቻለው ተከላኮች እንክፈል ሲሉ ከሣሽ ውዝፋን ካልከፈላችሁ ሌላውን አልቀበልም በማለቱ ምክንያት መሆኑን ስለተረጋገጠ ተከላኮች ወለዱን መክፈል አይገባቸውም። በመሆኑም ተከላኮች ከመስከረም 1994 ዓ.ም. ጀምሮ ውሳኔ እስከተሰጠበት ጊዜ ድረስ የቤት ኪራይ ብር 22899/ሀያ ሁለት ሺህ ስምንት መቶ ዘጠና ዘጠኝ/ ተጨማሪ እሴት ታክስ ብር 770/ሰባት መቶ ሰባ/ በድምሩ ብር 23,669.00/ሀያ ሦስት ሺህ ስድስት መቶ ስልሳ ዘጠኝ/ ለከሣሽ እንዲከፍሉ። በሌላ በኩል ደግሞ ተከላኮች ያልፈጸሙት ግዴታ አለመኖሩ ባለመረጋገጡ ቤቱን ለከሣሽ ሊያስረክቡ አይገባም ሲል ወስኗል።

ይግባኝ የቀረበለት የፌ/ከ/ፍ/ቤትም ፍርድ ጉድለት የለበትም በማለት ይግባኝን በመሠረዝ መዘገቡን ዘግቶታል።

አመልካች በሁለቱም ፍ/ቤቶች ውሳኔ ቅር በመሰኘቱ ምክንያት ለዚህ ፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ባቀረበው አቤቱታ የጠቀሳቸው ቅሬታዎችም አቶ ወርቁ ዳመሣ ከመስከረም 1985 ዓ.ም. እስከ መጋቢት 30 ቀን 1987 ዓ.ም. ያለውን የቤት ኪራይ እንዲከፍሉ ተከሰው ተወስኖባቸው አፈፀፀውን እየተከታተልን እያለን በሞት ከዚህ ዓለም ተለይተዋል። የቤቱን ኪራይ

አስመልክቶ መብትና ግዴታ ያለው ሰው ካለ ማንነቱን እያጠያየቅን ቆይተናል። ኪራዩን በወቅቱ ለመሰበሰብ የልቻልነውም በዚሁ ከዓቅም በላይ በሆነ ምክንያት ነው። በመሆኑም የሥር ፍ/ቤቶች ኪራዩ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2024/መ/ መሠረት እንደተከፈለ ይቆጠራል ያሉት አግባብነት የለውም። መልስ ሰጭዎች ውዝፋን ሳይከፍሉ ከ1994 ዓ.ም. ጀምሮ ኪራዩን እንክፈሉ ሲሉ መጀመሪያ ውዝፋን ካልከፈላችሁ የአሁኑን ብቻ አንቀበልም ማለታችንም በአግባቡ ነው። የሥር ፍ/ቤቶች መልስ ሰጭዎች ውዝፋን መክፈል የለባቸውም። ከ1994 ዓ.ም. ጀምሮ ያለውን ኪራይም ያለወለድ መክፈል የለባቸውም። ከ1994 ዓ.ም. ጀምሮ ያለውን ኪራይም ያለወለድ መክፈል አለባቸው። ያልተወጡት ግዴታም ስለሌለ ቤቱን ሊያስረክቡ አይገባም በማለት የሰጡት ውሳኔ ተቀባይነት የለውም። ይህ ውሳኔያቸው ልክ እንደክሳችን እንዲወስንልን የሚሉ ናቸው።

መልስ ሰጭዎችም ሕዳር 30 ቀን 2000 ዓ.ም. ጽፈው ባቀረቡት መልስ ከሚያዘያ 1 ቀን 1987 ዓ.ም. እስከ ነሐሴ 30 ቀን 1993 ዓ.ም. ድረስ ያለው የቤት ኪራይ በወቅቱ በአቶ ወርቁ ደመሣ ተከፍሏል። አልተከፈለም ቢባልም በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2024/መ/ መሠረት እንደተከፈለ የሚቆጠር ነው። አመልካች ኪራዩን በወቅቱ እንዳንሰባሰብ የሚቼን መብትና ግዴታ ማን እንደተሸከመ ባለማወቃችን ከአቅም በላይ በሆነ ችግር ምክንያት ነው ያለው በስር ፍ/ቤት የተነሣ ክርክር አይደለም። የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት የሰጠው ፍርድ የሚነቀፍበት ምክንያት የለም። የፌ/ከ/ፍ/ቤትም ውሳኔውን ማጽናቱ በአግባቡ ነው። አመልካች የኪራይ ውሉ እንዲቋረጥ የጠየቀው የውል ግዴታቸውን በውሉ አንቀጽ 4 መሠረት አልተወጡም ያለውም ተቀባይነት የለውም። ምክንያቱም ላወጣው ማስጠንቀቂያ ኪራይ ለመክፈል ፈቃደኞች መሆናችንን ገልፀናል። በመሆኑም የውሉ አንቀጽ 4/2/ለ/ በኛው ላይ ተፈጻሚነት የለውም። የሥር ፍ/ቤቶች ውሳኔም የሕግ ስህተት የሌለው

በመሆኑ ውሳኔያቸው ፀድቆ እንድንሰናበት ይወሰንልን በማለት ተከራክረዋል።

አመልካችም ታህሣሥ 25 ቀን 2000 ዓ.ም. ጽፎ ባቀረበው የመልስ መልስ ክርክርፍን ለማጠናከር ሞክሯል።

በበኩላችን ደግሞ ተጠሪዎች ከሚያዝያ 1 ቀን 1987 ዓ.ም. ጀምሮ እስከ ነሐሴ 30 ቀን 1993 ዓ.ም. ድረስ ያለውን ውዝፍ የቤት ኪራይ መክፈል አለባቸው ወይስ የለባቸውም? ከመስከረም 1994 ዓ.ም. ጀምሮ ላልከፈሉት የቤት ኪራይስ ወለድ መክፈል አለባቸው ወይስ የለባቸውም? ቤቱን ለአመልካች መመለስ ይገባቸዋል ወይስ አይገባቸውም? የሚሉትን ጭብጦች በመያዝ መዝገቡን መርምረንዋል።

መዝገቡን እንደረመመርነውም አመልካች ተከራይ በሞት ከዚህ ዓለም ከተለዩ በኋላ ኪራዩን መሰብሰብ ወይም ደግሞ ቤቱን መረከብ ሲኖርበት የሚች ወራሾች ቤቱን እየተጠቀሙበት መሆኑን እያወቀ ኪራዩን ሳይሰበስብ ከሚያዝያ 1987 ዓ.ም. እስከ ነሐሴ 1993 ዓ.ም. መቆየቱ በማናቸውም መስፈርት ከአቅም በላይ ነው ሊባል የሚችልበት ምክንያት የለም። በመሆኑም በዚህ ነጥብ ላይ የሥር ፍ/ቤቶች ኪራዩ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2024/መ/ መሠረት እንደተከፈለ ተደርጎ መቆጠር አለበት በማለት መወሰናቸው በግብፁ መሆኑን ተገንዝበናል።

ከ1994 ዓ.ም. በኋላ ያለውን የኪራይ ክፍያን ስንመለከትም ተጠሪዎች ኪራዩን እንክፈል በማለት እየደጋገሙ ሲጠይቁት ከሚያዝያ 1 ቀን 1987 ዓ.ም. ጀምሮ ያለውን ውዝፍ ኪራይ ካልከፈላችሁ በስተቀር ከ1994 ዓ.ም. ጀምሮ ያለውን የቤት ኪራይ አልቀበልም እያለ ሳይቀበል ቀርቶ ሲያበቃ አመልካች በዚህ ራሱ ሳይቀበል ባቆየው ክፍያ ወለድ መጠየቁ አግባብነት ስለሌለው አመልካቹ ወለድን አስመልክቶ ያቀረበው ክርክር ተቀባይነት ያለው ሆኖ አላገኘውም።

የመጨረሻውን ጭብጥ በተመለከተ ደግሞ ተጠሪዎቹ አቶ ወርቁ ዳመሣ ከዚህ ዓለም በሞት ከተለዩበት ጊዜ ጀምሮ በየወሩ የቤቱን ኪራይ የመክፈል ግዴታ እያለባቸው ይህን ግዴታቸውን ያለመፈፀማቸውን ይልቁንም ኪራዩን እንዲከፈል መጠየቅ ከሚገባው ቀን ጀምሮ አመልካች ሳይጠይቅ ጠይቆ ፈቃደኝነት ካላገኘም ክስ ሳይመሰርት ሁለት ዓመት ያለፈ በመሆኑ ከ1987 ዓ.ም. እስከ 1993 ዓ.ም. የነበረው የቤት ኪራይ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2024/መ/ መሠረት እንደተከፈለ ይቆጠራል ማለታቸው በወቅቱ ማለት ሁለተኛው ዓመት ሳይልፍ እኛን በመክሰስ ገንዘብን መሰብሰብ ነበረብሁ። ይህን ባለማድረግ መንግሥት የጣለብህን ግዴታ አልተወጣህም የሚል ትርጉም የሚሰጠው እንጂ ተጠሪዎች ኪራይ የመክፈል ግዴታቸውን ተወጥተዋል ማለት አይደለም።

በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2024 /መ/ ዕዳው እንዲከፈል መጠየቅ ከሚገባው ቀን ጀምሮ እስከ ሁለት ዓመት ሳይከፈል የቀረ ገንዘብ እንደተከፈለ ይቆጠራል በማለት የተደነገገው ደግሞ ባለገንዘቡ ሁለት ዓመት ሳይሞላው ክስም መስርቶ ቢሆን ገንዘቡን በወቅቱ ተግባር እንዲሰበስብ ለማድረግ እና ሁለት ዓመት ካለፈው በኋላ ከሶም ቢሆን ገንዘቡን ለመሰብሰብ እንደማይችል ለማስገንዘብ እንጂ ባለዕዳው ሁለት ዓመት እስከሚያልፍ ዕዳውን ሳይከፈል ቢቆይ የመክፈል ግዴታውን እንደተወጣ ለመቁጠር ወይም ለማረጋገጥ አይደለም። በተጨማሪ የዚህ አንቀጽ ድንጋጌ ኪራይ ያልከፈሉትን ተከራዮች ኪራዩን በክስ እንዲከፍሉ ከመገደድ የሚያድናቸው እንጂ ኪራዩን የመክፈል ግዴታቸውን እንደተወጡ የማያረጋግጥላቸው እንዳልሆነ ለመረዳት ችለናል።

ይህን መሠረት በማድረግ የሥር ፍ/ቤቶች የሰጡትን ውሳኔ ስንመለከተው ከ1987 ዓ.ም. እስከ 1993 ዓ.ም. የነበረው የቤት ኪራይ መጠየቅ ከነበረበት ጊዜ ጀምሮ ሲታይ ሁለት ዓመት ያለፈበት በመሆኑ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2024/መ/ መሠረት እንደተከፈለ ይቆጠራል። ከ1994 ዓ.ም. ጀምሮ መክፈል የነበረበት የቤት ኪራይም በወቅቱ ሳይከፈል የቀረው

አመልካች ክፍያውን አልቀበልም በማለቱ ምክንያት በመሆኑ ወለድ ሊጠየቅበት አይገባም በማለት መወሰናቸው በአግባቡ ነው። ተጠሪዎች ያልተወጡት ግዴታ የለም በማለት ቤቱን ለአመልካች ማስረከብ የለባቸውም በማለት የሰጡት ውሳኔ ደግሞ ተጠሪዎቹ በወቅቱ ያልተወጡትን በየወሩ ኪራይ የመክፈል ግዴታ እንደተወጡ የሚያረጋግጥ እና በውላቸው አንቀጽ 4 ላይ የተደነገገውን ግዴታ ያላገናዘበ፣ እንደዚሁም የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2024 መንፈስንም የሳተ በመሆኑ ውሳኔያቸው መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት መሆኑን ተገንዝበናል።

ው ሣ ኔ

1. የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በመ/ቁ 36746 ሐምሌ 24 ቀን 1998 ዓም የሰጠው ፍርድና የፌ/ከ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 49555 ሚያዝያ 15 ቀን 1999 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ የሚፀናና የሚሻር ነጥብ ያለበት በመሆኑ
 - ሀ/ ፍርድ ቤቶቹ የቤቱን ኪራይ የተመለከተውን ክፍያ መልስ ሰጭዎች ለአመልካች ብር 23,669.00 (ሃያ ሦስት ሺህ ስድስት መቶ ስልሳ ዘጠኝ) እንዲከፍሉ በማለት የወሰኑትን በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሠረት አጽንተናል።
 - ለ/ በሌላ በኩል ደግሞ ፍ/ቤቶቹ መልስ ሰጪዎች ቤቱን ለአመልካች ማስረከብ የለባቸውም በማለት የሰጡትን ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ/ 348/1/ መሠረት ተሸሯል።
2. መልስ ሰጭዎች በፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በዚህ ጉዳይ ውሳኔ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ከሚታሰብ ሕጋዊ ወለድ ጋር የቤቱን ኪራይና ተጨማሪ እሴት ታክሱን በድምሩ ብር 23,669.00 (ሃያ ሦስት ሺህ ስድስት መቶ ስልሳ ዘጠኝ) ለአመልካች ይክፈሉ ይጻፍ።

3. መልስ ሰጪዎች በክሱ የተጠቀሰውን ቤት ለአመልካች እንዲያስረክቡ ቤቱን እስካስረክቡበት ቀን ድረስም ኪራዩን ይክፈሉ ይጻፍ።

ወጪና ኪሣራ ግራ ቀኝ ይቻቻሉ።

መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መ/ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ