

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ታፈሰ ይርጋ

መድሕን ኪርስ

ዓሊ መሐመድ

አልማው ወሌ

አመልካች፡- የኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ ነገረፈጅ ድጋፌ ለገሰ

ተጠሪ፡- ወ/ሮ ለምለም ገ/ትንሳኤ በሌሎባት ይታያል

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

**ፍ ር ድ**

ጉዳዩ የቀረበው አመልካች የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 48841 ታህሣስ 4 ቀን 1999 ዓ.ም የሰጠው ውሣኔ እና የከፍተኛው ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 52647 ሰኔ 12 ቀን 1999 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ስላለበት በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት የሰበር አቤቱታ በማቅረቡ ነው፡፡ የክርክሩ ፍሬ ጉዳይ ተጠሪ የንግድ ድርጅት ከሌላ ሰው ስትገዛ፣ ንግድ ይካሄድበት የነበረውን ቤት የመከራየት መብቷ ተጠብቆላታል፤ ቤቱ የአመልካች በመሆኑ በፊት የነበረው የኪራይ ተመን ተስተካክሎ ብር 2009 /ሁለት ሺ ዘጠኝ/ የተተመነ ቢሆንም ኪራዩ በዛብኝ ብላ በማመልከቷ ብር 1448 /አንድ ሺ አራት መቶ አርባ ስምንት/ እንደተደረገባት አመልካች በማመልከቻው ገልጿል፡፡ ሆኖም ተከላኝ ወይም ተጠሪ በቀድሞው ኪራይ ብር 125/አንድ መቶ ሃያ አምስት/ ብቻ የከፈለች በመሆኗ ከታህሣስ ወር 1993 ዓ.ም እስከ ግንቦት 2 ቀን 1996 ዓ.ም ያለው የቤት ኪራይ እና የተጨማሪ እሴት ታክስ 57,614.20 (ሃምሳ ሰባት ሺህ ስድስት መቶ አስራ አራት ከሐያ) ከወጭና ኪሣራ ጋር

እንድትከፍል ይወሰንልኝ በማለት አመልክቷል፡፡ አመልካች ይህንን ክስን የሚያስረዱ የጽሑፍ ማስረጃዎችንም አቅርቧል፡፡

ተጠሪ የአመልካች ክስና ማስረጃ ክፍርድ ቤቱ መጥሪያ ጋር ደርሷት መልሷን ይዛ እንድትቀርብ ፍርድ ቤቱ በሰጠው ትእዛዝ መሠረት ቀርባ ባለመከራከሯ ጉዳዩን ተጠሪ በሌለችበት ታይቷል፡፡ ጉዳዩን ተጠሪ በሌለችበት ያየው የፌደራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት ከላሽ (አመልካች) በቀድሞ የኪራይ ተመን ከተከላኝ (ተጠሪ) ኪራይ ሲቀበል ከቆየ በኋላ እንደገና አዲስ ተመን አውጥቻለሁ ይከፈለኝ በማለት መጠየቅ ስለማይችል ተከላኝ የሁለት ወር ከሁለት ቀን ሂሳብ ብቻ በአዲሱ የኪራይ ተመን መሠረት ትከፍላለች በማለት ወስኗል፡፡ አመልካች በዚህ ውሣኔ ቅር በመሰኘት ለፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ያቀረበ ቢሆንም ከፍተኛው ፍርድ ቤት የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሣኔ የሕግ እና የፍሬ ጉዳይ ስህተት የለበትም በማለት ይግባኙን ሰርዞታል፡፡ አመልካች ይኸ ውሣኔ መሠረታዊ ስህተት አለበት፤ ተጠሪ በአዲሱ የኪራይ ዋጋ ካልተስማማች ቤቱን ለአከራዩ ማስረከብ ነበረባት፤ ይህን አላደረገችም፤ እንደዚሁም በተመሳሳይ ጉዳይ የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 23067 የሕግ ትርጉም የሰጠ ሲሆን የሥር ፍርድ ቤቶች ይህንን በመተላለፍ የሰጡት ውሣኔ ተገቢ ባለመሆኑ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት አመልክቷል፡፡ ተጠሪ በአድራሻዋ ባለመገኘቷ በጋዜጣ ጥሪ የተደረገላት ሲሆን ያልቀረበች በመሆኑ የሰበር ክርክር በሌለችበት እንዲታይ ብይን ተሰጥቷል፡፡

በሥር እና በሰበር የቀረበው ክርክር ከላይ የተገለጸው ሲሆን እኛም መዝገቡን መርምረናል፡፡ መዝገቡን እንደመረመርነው ተጠሪ የድርጅት ቤት ኪራይ ሲተመን ሙሉ እውቀት የነበራት መሆኑንና የኪራዩ መጠን በዝቶብኛል ብላ በማመልከቷ ኪራዩ ከሁለት ሺ ዘጠኝ ብር ወደ አንድ ሺ አራት መቶ አርባ ስምንት ብር ዝቅ እንዲል ተወስኖላታል፡፡ ተጠሪ ይህንን ለማስረዳት በአመልካች በኩል የቀረበውን ማስረጃ ቀርባ አላስተባበለችም፡፡

ተጠሪ ባቀረበችው አቤቱታ መነሻ ተሻሽሎ በተወሰነው የቤቱ ኪራይ የማትስማማ ከሆነ፣ ቤቱን ለአከራዩ በማስረከብ ከአመልካች ጋር የነበረው የአከራይ ተከራይ ውል ማቋረጥ ነበረባት።

ተጠሪ የንግድ ድርጅቱን ስትገዛ የንግድ ድርጅቱ ያለበትን ቤት የመከራየት መብት የሚተላለፍላት እንደሆነ በንግድ ሕጉ ተደንግጓል። ስለሆነም ተጠሪ የመከራየት መብት ስለተላለፈላት ከአመልካች ጋር የኪራይ ውል አላት። ይኸም በአመልካችና በተጠሪ መካከል ያለው የኪራይ ውል ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገ የኪራይ ውል ነው። ይህ ከሆነ አከራዩ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2966 ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የኪራዩን ዋጋ እንደጨመረ አስታውቋል። ተጠሪ የታደሰው የኪራይ ውል በዝቷል በማለት አመልክታ ተሻሽሎላታል። ተጠሪ በተሻሻለው የኪራይ ውል ዋጋ ከደረሰች በኋላ በቤቱ መኖር ከቀጠለች በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 2968 ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ውሉ እንደታደሰ የሚቆጠር ይሆናል።

ይህ ከሆነ ተጠሪ በተሻሻለው የኪራይ ውል መሠረት የመክፈል ግዴታ አለባት። ይህ ሆኖ እያለ የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ተጠሪ በተሻሻለው የኪራይ ዋጋ መሠረት የመክፈል ግዴታ የለባትም በማለት የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ ስህተት ያለበት ስለሆነ ተጠሪ በተሻሻለው የቤት ኪራይ ዋጋ መሠረት 15% ተጨማሪ እሴት ታክስ ጋር የመክፈል ግዴታ አለባት በማለት ፍርድ ሰጥተዋል።

**ው ሣ ኔ**

1. የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 48841 ታህሣሥ 4 ቀን 1999 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔና የከፍተኛው ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 52647 ሰኔ 12 ቀን

1999 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለባቸው በመሆኑ ተሸረዋል።

2. ተጠሪ አመልካች ክስ ያቀረበበትን የኪራይ ሂሳብ ብር 57,614.20 /ሐምሳ ሰባት ሺ ስድስት መቶ አስራ አራት ከፋይ / 18% ተጨማሪ እሴት ታክስ ጋር መክፈል ይገባታል ብለን ወስነናል።

3. ወጭና ኪሣራ አመልካች ራሱን ይቻል

ይህ ፍርድ በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ግንቦት 28 ቀን 2000 ዓ.ም በሙሉ ድምጽ ተሰጠ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ቤ/ኃ