የሰ/መ/ቁ. 38023

የካቲት 17 ቀን 2001 ዓ.ም

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ሐጎስ ወልዱ

ሂሩት መሰሠ

በላቸው አንሺሶ

ሱልጣን አባተማም

አመልካች፡- የመንግሥት ቤቶች ኤጀንሲ - መሠረት የማነ ቀረበ

ተጠሪ፡- ብርሃነ ደስዬ ቀረበ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የቤት ኪራይ ውልን መነሻ ያደረገ ክርክር የሚመለከት ነው፡፡ ክርክሩ በተጀመረበት የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ከሣሽ የነበረው የአሁኑ አመልካች ነው፡፡ በተጠሪ ላይ ክስ የመሠረተው በወር ብር 8.00 /ስምንት ብር/ ኪራይ እየከፈለ ለመኖር የተከራየው ሰርቪስ ቤት ለዋናው ቤት አገልግሎት እንዲውል የተሠራ በመሆኑ እንዲለቅ ቢጠየቅ ፈቃደኛ ስላልሆነ ተገዶ ይወጣ ዘንድ ይወሰንበት በማለት ነው፡፡ ፍ/ቤቱ ከተጠሪ የቀረበውን መልስ ከሰማ በኋላ ክርክሩን መርምሮ የአመልካችን ክስ ውድቅ አድርጎአል፡፡ በዚህ ላይ ይግባኝ የቀረበለት የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤትም በበኩሉ ክርክሩን የሰማ ሲሆን፣ በመጨረሻም ይግባኝ የተባለበትን ውሣኔ አጽንቶአል፡፡ የሰበር አቤቱታው የቀረበው በዚሁ ላይ ነው፡፡

በበኩላችንም አመልካች ግንቦት 19 ቀን 2000 ዓ.ም በፃፈው ማመልከቻ ያቀረበውን አቤቱታ መሠረት በማድረግ ተጠሪን አስቀርበን ክርክሩን ሰምተናል፡፡ አቤቱታው በሰበር ችሎት እንዲታይ የተወሰነው አመልካች ያቀረበው ክስ የተሰረዘበት አግባብነት ለመመርመር ነው፡፡ በመሆኑም ይህን ነጥብ ከተደረገው ክርክር አቤቱታ ከቀረበበት ውሣኔ እና ከሕጉ ጋር አገናዝበን መርምረናል፡፡

ቀደም ሲል እንደተገለፀው የግራ ቀኝ ወገኖች ግንኙነት የተመሠረተው በመሐከላቸው ተደርጎ በነበረው የቤት ኪራይ ውል ላይ ነው የቤት ኪራይ ውሉ የተደረገው ለአንድ ዓመት እንዲቆይ ታስቦ ቢሆንም፤ ለብዙ ዓመታት እንደቆየ ከመዝገቡ ተመልክተናል፡፡ አመልካችም ውሉ ላልተወሰነ ጊዜ እንደታደሰ በመቁጥር በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2966/1/ በተመለከተው መሠረት ቤቱ ይለቀቅለት ዘንድ ለተጠሪ ማስጠንቀቂያ አስቀድሞ ሰጥቶአል፡፡ ተጠሪ ደግሞ ማስጠንቀቂያ ቢሰጠኝም ሌላ ተለዋጭ ቤት እስካልተሰጠኝ ድረስ ቤቱን እንድለቅ አልገደድም፡፡ በመሐከላችን የተፈረመው ውልም የሚለው ይኸው ነው በማለት የተከራከረ ሲሆን፣ የስር ፍ/ቤቶችም ይህን ክርክር በመቀበል ነው የአመልካችን ክስ የሰረዙት፡፡

ከመዝገቡ እንዳየነው ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት እራሱን የቻለ የመኖሪያ ቤት ሣይሆን፤ ለአፖርታማ ተከራዮች አገልግሎት ይውል ዘንድ የተሠራ ሰርቪስ ክፍል ነው፡፡ አመልካች ሰርቪስ ቤቱ እንዲለቀቅለት እንዲሁም ውሉ ቀሪ እንዲሆን የጠየቀውም በዚሁ ምክንያት ነው፡፡ ላልተወሰነ ጊዜ የተደረገ የኪራይ ውል የሚያበቃው ውሉ እንዲያበቃ የሚፈልገው ተዋዋይ ወገን /አከራይ ወይም ተከራይ/ አስቀድሞ በሚሰጠው ማስታወቂያ እንደሆነ በፍ/ብ/ሕግ ቁ. 2966/1/ ተደንግጓል፡፡ በያዝነው ጉዳይ አከራዩ አመልካች ሲሆን የቤቱም ባለቤት ነው፡፡ ተጠሪ ከአመልካች ጋር ሲነፃፀር በቤቱ ላይ የሚኖረው መብት በኪራይ የመጠቀም እንደመሆኑ ከባለሐብትነት ያነሰ ነው፡፡ ስለማይንቀሣቀስ ንብረት ኪራይ ትርጉም በያዘው በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2896/1/ እንደተመለከተው ተከራይ የሆነው ወገን በጥሬ ገንዘብ ወይም በሌላ ነገር ለአከራዩ እየከፈለ

ለተወሰነ ጊዜ የሚኖርበትን ግንኙነት የሚፈጥር ነው፡፡ ይህ ግንኙነት ደግሞ ዘለዓለማዊ ወይም ማብቂያ የሌለው ነው የሚባል አይደለም፡፡ ተለዋጭ ቤት ካልተሰጠኝ አልለቅም የሚለው የተጠሪ ክርክርም ከዚህ አንፃር ሲታይ ተቀባይነት የሚኖረው አይደለም፡፡ አመልካች ሌላ ቤት መስጠት አልቻለም በሚልም የባለቤትነት መብቱን ማሣጣት በሕግ የሚደገፍ አይደለም፡፡ ተጠሪ ቤቱን የያዘው ከሰኔ 1 ቀን 1974 ዓ.ም ጀምሮ ሲሆን፣ ከዚህ በኋላ ግን የባለቤቱን ፈቃድ እስካላገኘ ድረስ ቤቱን ይዞ የሚቆይበት ምክንያት የለም፡፡ ከዚህ የተነሣም አቤቱታ የቀረበበት ውሣኔ ትክክል ነው ለማለት አልቻልንም፡፡

ው ሣ ኔ

1. የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ.ቁ. 61614 ታህሣሥ 18 ቀን 99 ዓ.ም የሰጠው ውሣኔ እና የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ.ቁ. 53067 መጋቢት 2 ቀን 2000 ዓ.ም የሰጠው ውሣኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁ. 348/1/ መሠረት ተሽረዋል፡፡
2. ተጠሪ ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት ለአመልካች ያስረክብ ብለናል፡፡
3. ወጪና ኪሣራ በተመለከተ ግራ ቀኝ ወገኖች የየራሣቸውን ይቻሉ፡፡ መዝገቡ ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት፡፡

ተ.ወ