የሰ/መ/ቁ. 38419

የካቲት 5 ቀን 2001 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ፀጋዬ አስማማው

በላቸው አንሺሶ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች፡- የአዲስ ከተማ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 19/20 አስተዳደር ጽ/ቤት - ነ/ፈጅ አቶ ወንደሰን በቀለ፡፡

ተጠሪ፡- አቶ ያሲን ጀማል - ቀረቡ፡፡

መዝገቡ የተቀጠረው ለምርመራ ነበር፡፡ መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ ለሰበር የቀረበው አመልካች የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የይግባኝ ችሎትና የሰበር ችሎት የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት ሰኔ 10 ቀን 2000 ዓ.ም. በፃፈው ማመልከቻ ስለጠየቀ ነው፡፡

የክርክሩ ፍሬ ጉዳይ የአሁን ተጠሪ በአዲስ አበባ ከተማ በአዲስ አበባ ከተማ በቀድሞ ወረዳ 08 ቀበሌ 06 የቤት ቁጥር 636 በሆነ የይዞታ ማረጋገጫ የካርታ ቁጥሩ 00487 የሆነ የግል ይዞታ አለኝ፡፡ ስለሆነም ተጠሪ በዚህ ይዞታ ላይ ለሠራሁት የግል ቤቴ ኪራይ መክፈል አለብህ በማለት ቁጥሩ አ/አ/ክ/ቁ. 19/002/92 የሆነ ደብዳቤ ሰኔ 10 ቀን 1995 የፃፈልኝ ስለሆነ፣ ደብዳቤው እንዲሰረዝልኝና ኪራይ መክፈል እንደማይገባኝ ይወስንልኝ በማለት አመልክተዋል፡፡ የአሁን አመልካች ከሥር በተከሳሽነት ቀርቦ ከሣሽ /ተጠሪ/ ከይዞታቸው ውጭ በመንግሥት ባዶ ቦታ ላይ ያለ ፈቃድ በሕገ ወጥ መንገድ ቤት ሠርተው ተገኝተዋል፡፡ ይህንን በመግሥት ቦዶ ቦታ ላይ የተሠራ ቤት ቁጥሩ 636/ሀ/ የሚል ቁጥር ከሰጠነው በኂላ ከሣሽ /ተጠሪ/ የንግድ ሥራ እንዲያከናውኑበት በመስማማት ተከሣሽ /ተጠሪ/ በመኖሩ በቀበሌ ለመክፈል ተስማምተው የኪራይ ውል ፈርመው በገቡት የኪራይ ውል መሠረት ኪራይ እንዲከፍሉ ከመጠየቃችን በስተቀር በሕጋዊ ይዞታቸው ላይ ለሠሩት ቤት ኪራይ እንዲከፍሉ አልጠየቅንም በማለት ተከራክሯል፡፡

የሥር ፍርድ ቤት አመልካች /ተከሣሽ/ ተጠሪ /ከሣሽ/ በባዶ የመንግሥት መሬት ላይ ቤት ሠርተው ካገኘ ቤቱን እንዲፈርስ ከማድረግ በስተቀር ኪራይ የመጠየቅና የመሰብሰብ ስልጣን የለውም፡፡ ስለዚህ አመልካች /ተከሣሽ/ ከተጠሪ /ከሣሽ/ በሕገ ወጥ መንገድ ተሰርቷል ከሚለው ቤት ኪራይ መቀበሉን እንዲያቋረጥ በማለት ወስኗል፡፡ አመልካች በዚህ ውሣኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለአዲስ አበባ ከተማ ነክ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ያቀረበ ሲሆን ይግባኙ በፍትሐብሔር ሥነ-ሥርዓት ሕግ ቁጥር 337 መሠረት ተሰርዞበታል፡፡ አመልካች ውሣኔው በሰበር እንዲታይ ለከተማ ነክ ሰበር ሰሚ ችሎት አቤቱታ ያቀረበ ሲሆን ውሣኔው መሠረታዊ የሕግ ስህተት የለውም በማለት ጥያቄውን ውድቅ አድርጎበታል፡፡

አመልካች በየደረጃው ያሉ የአዲስ አበባ ከተማ ነክ ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት አለበት፡፡ ተጠሪ እየከፈልኩ ልጠቀምበት በማለት ጥያቄ በማቅረባቸው በአመልካችና በተጠሪ መካከል የኪራይ ውል ተፈጽሟል፡፡ ተጠሪ ከጳጉሜ 2 ቀን 1988 ዓ.ም. እስከ 1995 ዓ.ም. የቤት ኪራይ ሲከፍሉ ቆይተው 1995-1998 ያለውን ውዝፍ ኪራይ እንዲከፍሉ ደብዳቤ ተጽፎላቸው፡፡ ከዚህ በኂላ ተጠሪ ያቀረቡት ክስ ተገቢነት የሌለውና የሥር ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት አመልክቷል፡፡ ተጠሪ በበኩሉ ቤቱ የተሠራው በሕጋዊ ይዞታዬ ላይ ነው፡፡ የሥር ፍርድ ቤቶች ውሣኔ የሰጡት ያለኝን ማስረጃ መሠረት

በማድረግ ነው። የኪራይ ውል አለን በማለት ያቀረቡት ክርክር በማስረጃ የተደገፈ አይደለም፣ ስለሆነም የሥር ፍርድ ቤቶች የሰጡትን ውሣኔ በማጽናት እንዲያሰናብተኝ በማለት ምላሽ ሰጥተዋል። በሥር የተደረገው ክርክርና በሰበር አመልካችና ተጠሪ ያቀረቡት የጽሁፍ ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን፣ እኛም ጉዳዩን መርምረናል። ጉዳዩን እንደመረመርነው፣ የሥር ፍርድ ቤቶች የአመልካች ጥያቄ የክስ ምክንያት አለው ብለው መቀበላቸውና አመልካችንና ተጠሪን አከራክረው አመልካች ከተጠሪ የቤት ኪራይ መቀበሉን፣ እንዲያቋርጥ በማለት መወሰናቸው ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? የሚለውን ጭብጥ እልባት ማግኘት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

ተጠሪ ለሥር ፍርድ ቤት ያቀረበው ጥያቄ ይዘት አመልካች ተጠሪ በወረዳ 8 ቀበሌ 6 ቁጥሩ 636/ሀ/ ለሆነው የድርጅት ቤት ያለበትን ውዝፍ ኪራይ እንድከፍል የፃፈው ደብዳቤ እንዲሰረዝልኝና ኪራይ እንዳልከፍል ይወሰንልኝ የሚል ነው። አመልካች በተከሳሽነት ቀርቦ፣ ከተጠሪ ጋር ጳጉሜ 2 ቀን 1988 ዓ.ም. በተደረገ የቤት ኪራይ ውል ተጠሪ የተከራየው መሆኑንና እስከ 1995 ድረስ ኪራይ ሲከፍል ቆይቶ፣ 1995 በኋላ ኪራይ መክፈሉን ስላቆመ ማስጠንቀቂያ የተፃፈለት መሆኑን ነው። ከዚህም የምንረዳው የአመልካችና የተጠሪ ግንኙነት ጳጉሜ 2 ቀን 1988 በተደረገው የቤት ኪራይ ውል ላይ የተመሠረተ መሆኑን ነው። ተጠሪ፣ ከአመልካች ጋር የተደረገው የኪራይ ውል ሕጋዊ ውጤት ሊሰጠው የሚገባው አይደለም በፍርድ ታይቶ ፈራሽ መሆን አለበት የሚሉበት፣ ከፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1696 እስከ ፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1710 ከተዘረዘሩት አንዱ ወይም ሌላ ውሉ እንዳይረጋ የሚያደርግ ምክንያት አለኝ ብለው የሚያስቡ ከሆኑ ምክንያታቸውን በማስረጃ በማስደገፍ ከአመልካች ጋር ያደረጉት የኪራይ ውል እንዲፈርስ መጠየቅ ነበረባቸው ተጠሪ ይህንን አላደረጉም።

ተጠሪ ከአመልካች ጋር ጳጉሜ 2 ቀን 1988 የፈፀሙት ውልን ፈራሽ ሣያደርጉ፣ አመልካች በዚህ ኪራይ ውል መሠረት ውዝፍ የቤት ኪራይ እንዲከፍሉ የፃፈው ደብዳቤ እንዲሰረዝላቸው የኪራይ ገንዘብ እንዳይከፍሉ እንዲወሰንላቸው ያቀረቡት ጥያቄ የፍትሐብሔር ሥነ-ሥርዓት ሕግ ቁጥር 33 ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ተጠሪ ከአመልካች የሚጠይቁትን መብትና ጥቅም በግልጽ የማያሣይና የክስ ምክንያት የሌለው ነው። የሥር ፍርድ ቤት ተጠሪ ያቀረበውንና ይህንን የክስ ምክንያት የሌለውን ጥያቄ ለአመልካች መጥሪያ ከመላኩ በፊት መርምሮ በፍትሐብሔር ሥነ-ሥርዓት ሕግ ቁጥር 231 ንዑስ አንቀጽ 1/ሀ/ መሠረት ውድቅ ማድረግ ነበረበት። የሥር ፍርድ ቤት ከላይ የተገለጹትን ድንጋጌዎች በሚጥስ አኳኋን፣ ተጠሪ ከአመልካች የሚጠየቀውን አመልካች የፃፈው ደብዳቤ ይሠረዝልኝ እና የቤት ኪራይ እንዳልከፍል አቤቱታ በመቀበል ማከራከሩንና ቤቱን በሕገ ወጥ መንገድ ተጠሪ በመግንስት ባዶ ቦታ ላይ የሠራው ቢሆንም ቤቱ እንዲፈርስ ከማድረግ በስተቀር ተጠሪ ኪራይ እንዲከፍል ማድረግ አመልካች ስልጣን የለውም ከሚል መደምደሚያ ላይ መድረሱ በአመልካችና በተጠሪ መካከል ያለውን የቤት ኪራይ ውል ያላገናዘበና መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነው።

የአዲስ አበባ ከተማ ነክ፣ የይግባኝና ሰበር ችሎትም የሥር ፍርድ ቤት የክስ ምክንያት የሌለውን የተጠሪን ጥያቄ አላግባብ በመቀበል የሰጠውን ውሣኔ ማጽናታቸው ተገቢ ሆኖ አላገኘነውም። ስለሆነም ተጠሪ የቤት ኪራይ ለአመልካች እንዳልከፍል ይወሰንልኝ በማለት ያቀረበው ጥያቄ የክስ ምክንያት የሌለው ሆኖ እያለ በየደረጃው ያሉ የአዲስ አበባ አስተዳደር ከተማ ነክ ፍርድ ቤቶች አመልካች ከተጠሪ የቤት ኪራይ ለአመልካች እንዳልከፍል ይወሰንልኝ በማለት ያቀረበው ጥያቄ የክስ ምክንያት የሌለው ሆኖ እያለ በየደረጃው፣ ያሉ የአዲስ አበባ አስተዳደር ከተማ ነክ ፍርድ ቤቶች አመልካች ከተጠሪ የቤት ኪራይ መቀበሉን እንዲያቆም የሰጡት ውሣኔ፣ ከላይ የዘረዘርናቸውን የሕግ ድንጋጌዎችን የሚጥስና መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነው በማለት ወስነናል።

<u>ው ሣ ኔ</u>

1. የአዲስ አበባ አስተዳደር ከተማ ነክ የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 02157 መጋቢት 20 ቀን 1998 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ ተሽሯል። ይፃፍ።
2. የአዲስ አበባ አስተዳደር ከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤትና በመዝገብ ቁጥር 03331 ጥቅምት 21 ቀን 2000 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ ተሽሯል።
3. የአዲስ አበባ አስተዳደር ፍርድ ቤት ሰበር ችሎት በመዘገብ ቁጥር 06001 መጋቢት 19 ቀን 2000 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ ተሽሯል። ይፃፍ።

4. ተጠሪ አመልካች በቁጥር 19/002/95 ሰኔ 10 ቀን 1995 ዓ.ም. የፃፈው ደብዳቤ ይሰረዝልኝ የቤት ኪራይ ገንዘብ እንዳልከፍል ይወሰንልኝ በማለት፣ ያቀረበው ጥያቄ የክስ ምክንያት የለውም ብለናል፡፡
5. በዚህ ፍርድ ቤት ያወጡትን ወጭና ኪሣራ ግራ ቀኙ የራሳቸውን ይቻሉ፡፡ ይህ ፍርድ ቤት በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ችሎት የካቲት 5 ቀን 2001 ዓ.ም. በሙሉ ድምጽ፣ ተሰጠ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት፡፡

ነ/ዓ