

ዳኞች :- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ታራሰ ይርጋ

ፀጋዬ አስማማው

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች :- ወ/ሮ እመቤት መኰንን- ጠበቃ ነቃጥበብ በየነ።

ተጠሪ:- ወረዳ 20 ቀ. 29 ኦገ/ቤት ነ/ፈጅ ቀረቡ።

መዝገቡ ተመርምሮ ቀጥሎ የተመለከተው ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍርድ

ይህ ጉዳይ የተጀመረው በፌዴራል ክ/ፍ/ቤት ሲሆን የአሁን አመልካች በአሁን ተጠሪና በሥር ሁለተኛ እና ሦስተኛ ተከሣሾች ላይ ባቀረቡት ክስ በወረዳ 20 ቀበሌ 29 ክልል የሚገኘውን ቁጥር 449 የሆነውን ቤት ከቀበሌው አስተዳደር አንደኛ ተከሣሽ ላይ ተከራይቼ በቤቱ የሆቴል የንግድ ድርጅት በማቋቋም ስጠቀምበት የነበረ ሲሆን ይህንን የንግድ ድርጅት ለማስፋፋት ከቤቱ ፊት ለፊት በነበረው 67 ካሬ ሜትር ባይ ቦታ ላይ ግንባታ ፈጽሜ የድርጅቱ አካል አድርጋ ለመጠቀም ለቀበሌው ጥያቄ አቅርቦ ተፈቅዶልኝ ብር 300,000(ሦስት መቶ ሺህ) ወጭ አድርጎ ገንብቻለሁ። ከዚህ በኋላም ለሁለተኛ ተከሣሽ /ለአሁን ተጠሪ/ እና ለሦስተኛ ተከሣሽ አውራሽ ወ/ሮ የሻሐረግ ገዳሙ የሆቴል ንግድ ድርጅቱን ከሙሉ የሆቴል ቤት መገልገያዎች ጋር በ3/10/87 ዓ/ም በተደረገ ውል ያከራየሁ ሲሆን ነገር ግን የውሉ ማለቂያ ቀን በሆነው በ2/10/89 ዓ/ም ተከራይ ወ/ሮ የሻረግ ገዳሙ ለከሣሽ መመለስ ሲገባት ከአንደኛ ተከሣሽ ጋር በመተባበር ከሐምሌ ወር 1998 ዓ/ም ጀምሮ ድርጅቱን ቀበሌው ወርሶታል ከዚህ በኋላ የድርጅቱ ሕጋዊ ተከራይ ወ/ሮ የሻረግ ገዳሙ ነች በማለት ለማስረከብ ፈቃደኛ ያልሆኑ ስለሆነ ይህንን ድርጅት ሶስቱም ተከሣሾች በአንድነትና በነጠላ ለከሣሽ እንዲያስረክቡ ከሣሽ ማግኘት የሚገባኝን የተቋረጠ ኪራይ በድምሩ ብር 342,000 (ሦስት መቶ አርባ ሁለት ሺህ) በአንድነትና በነጠላ እንዲከፍሉ።

የድርጅቱን ግንባታ ለማከናወን ወጭ ያደረግሁትንም ብር 300,000(ሦስት መቶ ሺህ) በአንድነትና በነጠላ እንዲከፍሉ እንደዚሁም የወ/ሮ የሻረግ ገዳሙ ወራሾች የሆኑት ሁለተኛ እና ሦስተኛ ተከሣሾች በኪራይ ውሉ ላይ የተመለከተውን ብር 4000(አራት ሺህ) የገደብ መቀጫ እንዲከፍሉ ይወሰንልኝ በማለት ጠይቀዋል።

ተከሣሾችም በየበኩላቸው የመከላከያ መልስ ያቀረቡ ሲሆን መሠረታዊ የክርክር ነጥባቸውም በከሣሽና በቀበሌው አስተዳደር መካከል ተደርጎ የነበረው የኪራይ ውል መንግስት ባወጣው የተከራይ አከራይ መመሪያ መሠረት ተቋርጦ በአንደኛ ተከሣሽና በወ/ሮ የሻረግ ገዳሙ መካከል የኪራይ ውል የተደረገ ስለሆነ ክስ ውድቅ ሊደረግ ይገባል የሚል ነው።

የግራ ቀኙ ክርክር በዚህ መልኩ የቀረበለትም የፌዴራል ክ/ፍ/ቤት ጉዳዩን መርምሮ ለክስ መነሻ የሆነውን የንግድ ቤት አንደኛ ተከሣሽ የቀበሌው አስተዳደር ለከሣሽ ማከራየቱን ያልካደ ሲሆን ውሉን ለማቋረጥ ያቀረበው ምክንያት ከሣሽ የቤቱን ኪራይ በወቅቱ ስትከፍል ያልነበረች ከመሆኑም በላይ ለሌላ ሰውም አሳልፋ አከራይታለች በማለት ሲሆን ነገር ግን ይህ ሁኔታ ውሉን በአንድ ወገን በአራት ሥልጣን ለማቋረጥ እንደሚያስችለው ያቀረበው ክርክርም ሆነ ማስረጃ ስለሌለ በመካከላቸው የነበረው ውል የተቋረጠው ከሕግ ውጭ ነው ካለ በኋላ በከሣሽና በሁለተኛ እና ሦስተኛ ተከሣሾች አውራሽ በወ/ሮ የሻረግ ገዳሙ መካከል የተደረገው ውል ጊዜው ያላለቀ ስለሆነ ይህንን የንግድ ድርጅት ሦስቱም ተከሣሾች ባልተነጣጠለ ኃላፊነት ለከሣሽ ሊያስረክቡ ይገባል በማለት ውሳኔ ሰጥቷል።

የኪራይ ክፍያ ጥያቄውን በተመለከተም ከሳሽ ክድርጅቱ ኪራይ ያጣቸው ብር 54,000(ሃምሳ አራት ሺህ) ስለሆነ ይህንኑ ባልተነጣጠለ ኃላፊነት ተከላኮች ለከላከሉ እንዲከፍሉ የንግድ ቤቱን ለማስፋፋት ለግንባታ ወጭ ሆኗል የተባለውና ከሣሽ እንዲተካላቸው የጠየቁት የብር 300,000(ሦስት መቶ ሺህ) ክፍያ በተመለከተ በንግድ ቤቱ ላይ ከተከራይነት ያለፈ መብት እንዳላት ከሣሽ ያላስረዳች ስለሆነ የክፍያ ጥያቄው ተቀባይነት የለውም ብሏል። የሥር አንደኛ ተከላኮ በዚህ ውሳኔ ቅሬታ አድርጎት የይግባኝ ቅሬታውን ለፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት አቅርቦ ፍ/ቤቱም ይግባኝን መርምሮ መ/ሰጪን በመጥራት ግራ ቀኙን አከራክሮ መልስ ሰጭ ልክራየው የምትለው ቤት ንብረትነቱ የቀበሌው አስተዳደር /የይግባኝ ባይ/ ሲሆን ንብረቱ በመሆኑም ከመልስ ሰጭ ጋር የነበረውን የኪራይ ውል በመተው ለሌላ ሰው አከራይቶታል። በእርግጥ ቤቱ የንግድ ሥራ የሚሰራበት በመሆኑ መልስ ሰጭ የይግባኝ ባይን ፈቃድ ሳይሰጥ በኪራይ ለሌላ ሰው ማስተላለፍ እንደምትችል በንግድ ሕግ ቁጥር 145/1/ ላይ ተደንግጓል። ነገር ግን ይህ ድንጋጌ የቤቱ ባለሀብት የሆነውን ይግባኝ ባይን ከመልስ ሰጭ ጋር አድርጎት የነበረውን የኪራይ ውል እንዳያቋርጥ የሚያግደው ነው በሚል የሚተረጎም እንዳልሆነ ተገንዝበናል። ይግባኝ ባይ ከፈቃዱ ወጭ ከማይፈለገው ሰው ጋር የኪራይ ውል አድርጎ የሚባልበት የሕግ ምክንያት የለም። በመሆኑም ይግባኝ ባይ ቤቱን ለመልስ ሰጭ አስረክብ ኪራይም ክፈል መባሉ ትክክል አይደለም በማለት የከፍተኛው ፍ/ቤት ውሳኔውን ሸሯል።

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ይህንኑ በመቃወም ሲሆን ይህም ችሎት አቤቱታውን መርምሮ ተጠሪ ከማይፈለገው ሰው ጋር የኪራይ ውል አድርጎ የሚባልበት ምክንያት የለም ተብሎ በፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት የተሰጠው ውሳኔ አግባብነቱ ከንግድ ሕግ ቁጥር 145 አንጻር ሊመረመር እንደሚገባው በማመኑ ተጠሪን በመጥራት ግራ ቀኙን በቃል አከራክሯል።

በአጠቃላይ የክርክሩ ይዘት ከፍ ብሎ የተመለከተው ሲሆን የሰበር አቤቱታው ያስቀርባል ከተባለበት ነጥብ አኳያ እንደሚከተለው ተመርምሯል።

ተጠሪ በወረዳ 20 ቀበሌ 29 ክልል የሚገኘውን ቁጥር 449 የሆነውን ቤት ለአመልካች እንዳከራየና አመልካችም በቤቱ የሆቴል ንግድ ድርጅት በማቋቋም ሲሰሩ እንደነበር ከተጠሪ ባገኙት ፈቃድ መሠረትም የሆቴል ድርጅቱን አስፋፍተው እንዲሰሩና በኋላም ይህንኑ የሆቴል ድርጅት ለሥር ሁለተኛ እና ሦስተኛ ተከላኮች አውራሽ ለወ/ሮ የሻሐረግ ገዳሙ በ3/10/87 ዓ/ም በተደረገ የንግድ መደብር ኪራይ ውል እንዳከራዩ ከመዝገቡ መረዳት ይቻላል።

በሌላ በኩልም ተጠሪ ከአመልካች ጋር አድርጎት የነበረውን የኪራይ ውል ለማቋረጥ በምክንያትነት የጠቀሰው አመልካች የቤቱን ኪራይ በወቅቱ አትከፍልም ነበር። ቤቱንም ለሌላ ሰው አሳልፋ አከራይታለች በማለት ሲሆን የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በዚህ መልኩ የቀረበውን የተጠሪን ክርክር ሳይቀበለው የቀረው ይህ ድርጊት በከላከሉ /በአሁን አመልካች/ ተፈጽሟል ቢባል በዚህ ድርጊት መነሻነት ውሉን በአንድ ወገን በአራሱ ሥልጣን ለማቋረጥ ከውሉ ወይም ከሕግ የመነጨ መብት ያለው ስለመሆኑ ያቀረበው ክርክርና ማስረጃ ካለመኖሩም በላይ ከሣሽ ውሉን የጣሰ ድርጊት ፈጽማለች ቢባል እንኳን ተከላኮ በሕጉ አግባብ መብቱን ማስከበር ከሚችል በስተቀር በአራሱ ሥልጣን ውሉን ለማቋረጥ በሕግ የተሰጠው መብት የለም በማለት ሲሆን፤ የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ደግሞ ከፍ ብሎ እንደተጠቀሰው ተጠሪ ከአመልካች ጋር የነበረውን ውል በማቋረጥ ከሌላ ሰው ጋር የተዋዋለ ስለሆነና ሁለተኛውን ውል አቋርጦ ከአመልካች ጋር እንዲዋዋል ሊገደድ የማይችል ከመሆኑም በላይ ቤቱ የንግድ ሥራ የሚሰራበት በመሆኑ አመልካች የተጠሪን ፈቃድ ሳይሰጥ በኪራይ ለሌላ ሰው ማስተላለፍ እንደምትችል በንግድ ሕግ ቁጥር 145/1/ ላይ የተደነገገ ቢሆንም ይህ ድንጋጌ የቤቱ ባለቤት የሆነውን ተጠሪን ከአመልካች ጋር አድርጎት የነበረውን የኪራይ ውል እንዳያቋርጥ የሚያግደው ባለመሆኑ ተጠሪ ቤቱን ለአመልካች እንዲያስረክብና ኪራይም ክፈል መባሉ ተገቢነት የለውም በሚል ነው።

በበኩላችንም ጉዳዩን አግባብነት ካለው የሕግ ድንጋጌ ጋር በማገናዘብ መርምረንዋል። እንደመረመርነውም ምላሽ ማግኘት የሚገባው የጉዳዩ ጭብጥ አመልካች ከተጠሪ የተከራዩትን የንግድ ቤት አሳልፈው ለሦስተኛ ወገን በማከራየታቸው ተጠሪ ውሉን በማቋረጥ ከውል ወይም ከሕግ የመነጨ መብት አለው ወይንስ የለውም? የሚለው በመሆኑ ከዚህ ጭብጥ አኳያ የሰበር አቤቱታው ተመርምሯል።

በዚህም መሠረት ለጉዳዩ አግባብነት ካለው የንግድ ሕግ ቁጥር 145/1/ ላይ የንግድ መደብርን የተከራየ ወገን ይህንኑ የንግድ መደብር 3ኛ ወገንን የተከራይ ተከራይ አድርጎ ማስተላለፍ እንደሚችል ይህንንም ሲያደርግ የንግድ መደብርን ባለቤት ፈቃድ እንደማያስፈልገውና የንግድ መደብርን ለ3ኛ ወገን አሳልፎ ለማከራየት የባለቤቱ ፈቃድ

ያስፈልጋል የሚል የውል ቃል ቢኖርም እንኳን የዚህ አይነት የውል ቃል/term/ፈራሽና? ዋጋ እንደሌለው እንደዚሁም የማይንቀሳቀስ ንብረትን ለ3ኛ ወገን አሳልፎ ለማከራየት የባለቤቱ ፈቃድ አስፈላጊ እንደሆነ በውል ሊወሰን ይችላል ተብሎ በፍ/ብ/ሕ/ቁ/2959 ላይ የተደነገገው ለንግድ መደብር ኪራይ ተፈጻሚነት እንደሌለው ተደንግጎ እናገኛለን።

ከዚህ ድንጋጌ መገንዘብ የሚቻለውም የንግድ መደብር የተከራየ ሰው የንግድ መደብርን ለሌላ 3ኛ ወገን አሳልፎ ላለማከራየት ከንግድ መደብር ባለቤት ጋር የውል ግዴታ ቢገባም እንኳን የዚህ ዓይነቱ ስምምነት ውጤት እንደሌለው ስለሚቆጠር አሳልፎ ማከራየት እንደሚችልና የንግድ መደብር ባለቤት ይህ ተግባር በመፈጸሙ ምክንያት ውሉን ማቋረጥ እንደማይችል ሲሆን ነገር ግን የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ይህ ድንጋጌ የቤቱ ባለቤት የሆነውን ወገን ውሉን ከማቋረጥ አያግደውም በማለት የደረሰበት ድምዳሜ ለድንጋጌው የተሳሳተ ትርጉም በመስጠት እንደሆነ ተገንዝቦናል።

ሲጠቃለልም ተጠሪ ከአመልካች ጋር ለክርክር ምክንያት በሆነው የንግድ ቤት ላይ አድርጎት የነበረውን የኪራይ ውል ለማቋረጥ ከውልም ሆነ ከሕግ የመነጨ መብት እንደሌለው መገንዘብ የሚቻል በመሆኑ የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ተጠሪና የሥር ተከሳሾች የንግድ ቤቱን ለአመልካች እንዲያስረክቡ አመልካችም ከንግድ ድርጅቱ ያጡትን ኪራይም እንዲከፍሉ በማለት የሰጠው ውሳኔ ተገቢነት ያለው ሆኖ ሳለ ነገር ግን ጉዳዩን በይግባኝ የተመለከተው የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት ከላይ በተመለከተው አኳኋን ይህንኑ ውሳኔ መሻሩ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ አግኝተነዋል።

ው ሣ ኔ

1. የፌዴራል ጠ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 27048 ሚያዝያ 19 ቀን 1999 ዓ/ም የሰጠው ውሳኔ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 348/1/ መሠረት ተሽሯል።
2. የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 15978 ሰኔ 27 ቀን 1998 ዓ/ም የሰጠው ውሳኔ ፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 348/1/ መሠረት ፀንቷል።
3. ግራ ቀኝ ወጭና ኪሳራ ይቻቻሉ።
4. መዝገቡ ተዘግቶ ወደ መ/ቤት ተመልሷል።

የማይነበብ ፊርማ የአምስት ዳኞች አለበት።

ተ.ወ