በኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት

የሰ/መ/ቁጥር 212808

ሚያዝያ 26 ቀን 2014 ዓ/ም

ዳኞች ፦ ብርሀኑ አመነው

ተሾመ ሽፈራው

ሀብታሙ እርቅይሁን

ብርሀኑ መንግስቱ

ነፃነት ተገኝ

አመልካች ፦ አቢሲኒያ ባንክ አክስዮን ማህበር ፦ ወኪል ሰለሞን ሞገስ ቀረቡ

ተጠሪ ፦ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ነ/ፈጅ ዮናስ ለሚሳ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍርድ

ጉዳዩ የኪራይ ክፍያን የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ በተጀመረበት የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍርድ ቤት አመልካች ከሳሽ ተጠሪ ተከሳሽ በመሆን ተከራክረዋል፡፡

አመልካች የካቲት 2 ቀን 2012 ዓ.ም ጽፎ ባቀረበው ክስ ከአቶ አክሊሉ አሰግደው ጋር በተደረገ የብድር እና የመያዣ ውል አመልካች በወ/ሮ ቅድስት ተፈራ ስም የተመዘገበን ህንጻ በመያዣነት በመያዝ ብር 40,000,000 (አርባ ሚሊዮን) አበድሯል፡፡ የመያዣ መብቱም በቢሾፍቱ ከተማ የመሬት ልማት እና ማኔጅመንት ኤጅንሲ ተመዝግቧል፡፡ ተባዳሪውም ብድሩን መክፈል ባለመቻሉ አመልካች በአዋጅ ቁጥር 97/90 መሰረት 2 ጊዜ የጨረታ ማስታወቂያ አውጥቶ ተጫራች ባለመቅረቡ ንብረቱን ሊረከብ ሲል ሌሎች

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

ተከራዮች የለቀቁ ቢሆንም ተጠሪ የያዘውን የህንፃውን የተወሰነ ክፍል ለመልቀቅ ፍቃደኛ ባለመሆኑ በ15 ቀናት ውስጥ እንዲለቅ አመልካች ሐምሌ 5 ቀን 2010 ዓ.ም ማስጠንቀቂያ ሰጥቶታል፡፡ ነገር ግን ተጠሪ ፍቃደኛ ስላልሆነ ቤቱን እንዲለቅ ከተጠየቀበት ጊዜ ጀምሮ ክስ እስከተመሰረተበት ጊዜ ድረስ ያለው የ18 ወር የኪራይ ክፍያ በወር ብር 52,918.50 ታስቦ በድምሩ ብር 952,533.00 (ዘጠኝ መቶ ሀምሳ ሁለት ሺ አምስት መቶ ሰላሳ ሶስት) ቤቱን ለቆ እስኪያስረክብ ድረስ ታስቦ እንዲከፍል እና ቤቱን ለቆ እንዲያስረክብ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቋል፡፡

ተጠሪ የካቲት 18 ቀን 2012 ዓ.ም ፅፎ ባቀረበው መልስ የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ እና የፍሬ ነገር ክርክር ያቀረበ ሲሆን በመቃወሚያው አመልካች ጉዳዩን ለፍርድ ቤት ከማቅረቡ በፊት በአዋጅ ቁጥር 97/90 አንቀፅ 8(1) መሰረት የዚህ አይነቱን ጉዳይ ለማስፈጸም ስልጣን ላላው አካል ሊያቀርብ ስለሚገባ ፍ/ቤቱ ጉዳዩን አይቶ የመወሰን ስልጣን የለውም፤ ቤቱን አመልካች በዋስትና ከያዘበት የካቲት 13 ቀን 2009 ዓ.ም በፊት መስከረም 26 ቀን 2008 ዓ.ም እና ጥቅምት 21 ቀን 2009 ዓ.ም ተጠሪ ከወ/ሮ ቅድስት ተፈራ ጋር በተደረገ የኪራይ ውል የያዝኩት እና የኪራይ ዘመኑን ክፍያ የፈፀምኩ ስለሆነ ልከሰስ አይገባም በማለት ተከራክሯል፡፡ በፍሬ ጉዳይ ላይ በሰጠው መልስ ተጠሪ ቤቱን በወር ብር 52,918.50 ለ10 ዓመት ከህንጻው ባለቤት ወ/ሮ ቅድስት ሽፈራው ላይ ስልጣን ባለው አካል በተመዘገበ የኪራይ ውል ተከራቼ ሙሉ የኪራይ ገንዘቡን ከፍያለሁ፤ አመልካችም ቤቱን በዋስትና ለመያዝ ሲመላለስ ተጠሪ በቤቱ ውስጥ ስራ የምሰራ መሆኑን እያወቀ በዋስትና የያዘው ስለሆነ ለክሱ ኃላፊነት የለብኝም በማለት ተከራክሯል፡፡

ፍርድ ቤቱ የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ መቃወሚያውን ውድቅ በማድረግ በፍሬ ጉዳይ ላይ በሰጠው ውሳኔ የማይንቀሳቀስ ንብረት ኪራይ በ3ኛ ወገን ላይ ተፈፃሚነት የሚኖረው ስልጣን ባለው አካል ሲመዘገብ ስለመሆኑ በፍ/ሕ/ቁጥር 2899(1) እና 1577 ላይ ተመላክቷል፡፡ የቤቱ ማህደር የሚገኝበት የቢሾፍቱ ከተማ መሬት አስተዳደር እና አጠቃቀም ጽህፈት ቤት በቁጥር 8477/139/7 ጥቅምት 27 ቀን 2013 ዓ.ም በፃፈው ደብዳቤ ለክርክሩ መነሻ በሆነው የቤቱ ማህደር ውስጥ የኪራይ ውል ስምምነት የሌለ መሆኑን የገለፀ ሲሆን የከተማው ማዘጋጃ ቤትም ህዳር 11 ቀን 2013 ዓ.ም በቁጥር 07308/3628 በጻፈው ደብዳቤ ይሕንኑ በማጠናከር ማስረጃ ልኳል፡፡ ተጠሪም የኪራይ ውሉን በሚመለከተው አከል አስመዝግቤያለው በማለት የቀረጥ ቴምብር የከፈለባውቸን 2 ደረሰኞች በማስረጃነት ያቀረበ ቢሆንም ክፍያ መከፈሉን እንጂ የት እንደተከፈለ አያስረዱም፡፡ በተጨማሪም ተጠሪ ውሉ ተመዝግቧል ከሚል በቀር የት እንደተመዘገበ ገልጾ ያቀረበው መከራከሪያ ስለሌለ የኪራይ ውሉ አመልካች ላይ አስገዳጅነት ስለሌለው ቤቱን ለቆ ሊያስረክብ ይገባል፡፡ ነግር ግን ተጠሪ የኪራይ ውሉን ስልጣን ባለው አካል ተመዝግቦ ከቤቱ ማህድር ጋር እንዲያያዝ ባያደርግም በኪራይ ይዞ ሲገለገልበት የቆየ እና የኪራዩን ገንዘብ የቤቱ ባለቤት ለነበሩት ስለከፈለ አመልካች የኪራዩን ገንዘብ ከቤቱ ባለቤት ከሚጠይቅ በስተቀር ተጠሪ የኪራይ ገንዘብ ሊከፍል አይገባም በማለት ውሳኔ ሰጥቷል፡፡

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

አመልካች ውሳኔውን በመቃወም ይግባኙን ለፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት ያቀረበ ቢሆንም በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 337 መሰረት ተሰርዟል።

አመልካች ነሐሴ 13 ቀን 2013 ዓ.ም የተፃፈ የሰበር አቤቱታውን ያቀረበው ይህን የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ በመቃወም ለማሳረም ነው። የአቤቱታው ይዘት ባጭሩ ተጠሪ ከህንጻው ባለቤት ጋር ያደረገው የኪራይ ውል ስልጣን ባለው አካል አለመመዝገቡ እና በቤቱ ማህደር ውስጥ አለመያያዙ ተረጋግጦ በ3ኛ ወገን ላይ መቃወሚያ ሊያደርገው ስለማይገባ ቤቱን ለቆ ሊያስረክብ ይገባል ተብሎ ተወስኗል። ይህ ከሆነ ተጠሪ ቤቱን ለቆ ማስረከብ የነበረበት በአመልካች እንዲለቀቅ ከተጠየቀበት ሐምሌ 5 ቀን 2010 ዓ.ም ጀምሮ በመሆኑ እና በዚህ አግባብ ባለማስረከቡ አመልካች ያጣውን ጥቅም የቤቱን ኪራይ፣ ወጪ እና ኪሳራን ጨምሮ የመተካት ግዴታ የለበትም ተብሎ መወሰኑ አግባብ አይደለም የሚል ነው።

አቤቱታው በሰበር አጣሪ ችሎቱ ተመርምሮ አመልካች ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት በመያዣ ይዞ የብድር ገንዘብ ባለመመለሱ ምክንያት በአዋጅ ቁጥር 97/90 መሰረት 2 ጊዜ ጨረታ አውጥቶ ገዢ ባለመገኘቱ አመልካች ተረክቦት ተጠሪ ቤቱን ለመልቀቅ ፍቃደኛ ባለመሆኑ ምክንያት ተጠሪ የቤቱን ኪራይ ለአመልካች እንዲከፍል የቀረበን የዳኝነት ጥያቄ የስር ፍርድ ቤት ተጠሪ ቤቱን የያዘው በኪራይ በመሆኑ የፈፀመው ጥፋት ስለሌለ የኪራይ ገንዘብ ሊከፍል አይገባም በማለት የወሰነበትን አግባብ ለማጣራት ያስቀርባል በመባሉ ተጠሪ መልሱን እንዲያቀርብ ታዟል።

ተጠሪም ጥር 2 ቀን 2014 ዓ.ም የተፃፈ መልሱን አቅርቧል። የመልሱ ይዘት ባጭሩ ክርክር የተነሳበትን ህንፃ ከአከራይ ቅድስት ተፈራ ጋር ባደረኩት ለ10 ዓመት በሚቆይ የኪራይ ውል ስምምነት የያዝኩት መሆኑን አስረድቻለሁ። የኪራይ ገንዘቡንም በቅድሚያ ለአከራይ ከፍያለሁ። በመሆኑም የቤት ኪራይ ለመክፈል ኃላፊነት ስለሌለብኝ በስር ፍርድ ቤቶች በተሰጠው ውሳኔ የተፈጸመ የሕግ ስህተት የለም የሚል ነው።

አመልካች በበኩሉ ጥር 25 ቀን 2014 ዓ.ም ጽፎ ባቀረበው የመልስ መልስ የሰበር አቤቱታውን በማጠናከር ተከራክሯል።

የክርክሩ አመጣጥ ባጭሩ ከላይ የተመለከተው ሲሆን እኛም ጉዳዩ ያስቀርባል ሲባል የተያዘውን ጭብጥ በስር ፍርድ ቤት ከተደረጉ ክርክሮች፤ በማስረጃ ከተረጋገጡ ፍሬ ነገሮች እንዲሁም ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው የሕግ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ እንደሚከተለው መርምረነዋል።

አመልካች በዋናነት የሚከራከረው በተጠሪ እና የቤቱ የቀድሞ ባለቤት መካከል የተደረገው የኪራይ ውል ስምምነት ስልጣን ባለው አካል ፊት የተመዘገበ ስላልሆነ ህንፃውን ለአመልካች ለቆ ሊያስረክብ ይገባል ከተባለ ተጠሪ ይህን ተግባራዊ ማድረግ ያለበት አመልካች ቤቱን እንዲለቅ ከጠየቀው ሐምሌ 5 ቀን 2010 ዓ.ም ጀምሮ በመሆኑ እና በዚህ አግባብ ቤቱን ለአመልካች ስላላስረከበ የኪራይ ገንዘቡን እንዲከፍል ሊወሰን ይገባ ነበር በማለት ነው። ተጠሪ በበኩሉ ቤቱን የያዝኩት የቤቱ ባለቤት ከነበሩት ከወ/ሮ ቅድስት ተፈራ ጋር

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

ባደረኩት የኪራይ ውል ስምምነት ስለሆነ እና የኪራይ ገንዘብም ለኪራይ ዘመኑ በቅድሚያ ስለከፈልኩ በድጋሚ የኪራይ ገንዘብ ለአመልካች የመክፍል ኃላፊነት የለብኝም በማለት ተከራክሯል፡፡

ማንኛውም ሰው ሌላኛውን ወገን በኃፊነት ተጠያቂ በማድረግ ክፍያ እንዲፈፅም ወይም ሌላ ግዴታን እንዲወጣ መጠየቅ የሚችለው ከውል ወይም ከሕግ የመነጨ መብት ሲኖረው መሆኑ በፍ/ሕ/ቁጥር 1675፣ 2027 ተከታዮቹ ድንጋጌዎች ላይ ተመላክቷል፡፡

ከክርክሩ ሒደት መገንዘብ እንደቻልነው ተጠሪ የህንፃው የቀድሞ ባለቤት ከሆኑት ወ/ሮ ቅድስት ተፈራ ጋር መስከረም 26 ቀን 2008 ዓ.ም እና ጥቅምት 21 ቀን 2009 ዓ.ም በተደረገ የኪራይ ውል በጠቅላላው ለ10 ዓመት በኪራይ ይዞ እንዲገለገል መስማማታቸው፤ ይህ ውል የቤቱ ማህደር በሚገኝበት የቢሾፍቱ ከተማ የመሬት አጠቃቀም እና አስተዳደር ፅህፈት ቤት አለመመዝገቡ እና በቤቱ ማህደር ውስጥ አለመያያዙ እንዲሁም አመልካች ለአቶ አክሊሉ አሰግደው በሰጠው ብድር መነሻነት በዋስትና መያዙን፤ ግለሰቡ ብድሩን መክፈል ባለመቻሉ ምክንያት አመልካች ቤቱን በጨረታ ለመሸጥ 2 ጊዜ የጨረታ ማስታወቂያ አውጥቶ ተጫራች ባለመቅረቡ ቤቱን መረከቡ፣ ከዚህ በኂላ ተጠሪ ቤቱን እንዲያስረክብ ተጠይቆ ፍቃደኛ አለመሆኑ አከራካሪ አይደለም፡፡ ተጠሪ አጥብቆ የሚከራከረው በኪራይ የያዝኩት የህንጻ ክፍል ኪራይ ለቀድሞ አከራይ ስለከፈልኩ እና ይህም ስላልተካደ ለአመልካች የኪራይ ገንዘብ ልከፍል አይገባም በማለት ሲሆን አመልካች በበኩሉ የኪራይ ውሉ ስላልተመዘገበ 3ኛ ወገን ላይ አስገዳጅ አይደለም ከተባለ እንዲለቅ ካሳወቅኩበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን ኪራይ እንዲከፍል መወሰን ነበረበት በማለት ተከራክሯል፡፡ ነገር ግን ተጠሪው የሕንፃ ክፍሉን ለ10 ዓመት ተከራይቶ ሙሉ ክፍያውን የቀድሞ የህንጻው ባለቤት ለነበሩት ወ/ሮ ቅድስት ተፈራ የከፈለ መሆኑን ጠቅሶ የሚያቀርበውን መከራከሪያ አመልካች ክዶ የሚያቀርበው መከራከሪያ የለም፡፡ ማንኛውም ሰው ሌላኛውን ወገን በኃላፊነት ተጠያቂ በማድረግ ክፍያ እንዲፈፅም ወይም ሌላ ግዴታን እንዲወጣ መጠየቅ የሚችለው ከውል ወይም ከሕግ የመነጨ መብት ሲኖረው መሆኑ በፍ/ሕ/ቁጥር 1675፣ 2027 ተከታዮቹ ድንጋጌዎች ላይ ተመላክቷል፡፡ በዚህም መሰረት አመልካች ህንጻውን በዋስትና በመያዝ የሰጠው ብድር ስላልተመለሰለት ህንጻውን በመረከብ ባለቤት የሆነበት በመሆኑ ተጠሪ የተከራየውን የህንጻ ክፍል የማስለቀቅ መብት እንዳለው በውሳኔ የተረጋገጠ ቢሆንም አመልካች ህንጻውን ከመረከቡ በፊት ተጠሪ ከቀድሞ የህንጻው ባለቤት ጋር የኪራይ ውል አድርጎ አስቀድሞ የኪራይ ገንዘብ መክፈሉ እስከተረጋገጠ ድረስ ተጠሪ ቤቱን ለአመልካች እስኪያስረክብ ላለው ጊዜ በድጋሚ ለአመልካች የኪራይ ገንዘብ እንዲከፍል የሚገደድበት የህግ አግባብ የለም፡፡ ተጠሪ ቤቱን እንዲያስረክብ በተሰጠው ማስጠንቀቂያ መሰረት ባለማስረከቡ አመልካች ያጣው ገቢ ቢኖር እንኳን አስቀድመው ቤቱን በማከራየት የኪራይ ገንዘብ የተቀበሉትን የቀድሞው የህንጻ ባለቤት እንዲከፍሉት ከሚጠይቅ በስተቀር ተጠሪ በድጋሚ የኪራይ ገንዘብ የሚከፍልበት አግባብ አይኖርም፡፡ በመሆኑም ተጠሪ በውል መነሻነት በወቅቱ ህጋዊ መብት ላላቸው የሕንፃው ባለቤት የከፈለውን የኪራይ ገንዘብ በድጋሜ እንዲከፍል የሚገድበት አግባብ ስለሌለ የስር ፍርድ ቤቶች አመልካች የኪራይ ገንዘብ እንዲከፈለው ያቀረበውን የዳኝነት ጥያቄ ውድቅ ማድረጋቸው በአግባቡ ስለሆነ ተከታዩን ወስነናል፡፡

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

<u>ውሳኔ</u>

1. የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ምስራቅ ምድብ ቋሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 329922 ህዳር 28 ቀን 2013 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ውሳኔ እንዲሁም የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 201877 ሰኔ 11 ቀን 2013 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ውሳኔ በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 348 መሰረት ፀንቷል፡፡
2. በዚህ መዝገብ የተደረገው ክርክር ያስከተለውን ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኙ የራሳውን ይቻሉ፡፡

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም