በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

የሠ/መ/ቁጥር 235374

ታህሳስ 29 ቀን 2016 ዓ/ም

ዳኞች ፡- ብርሃኑ አመነዉ
በዕዉቀት በላይ

ቀነዓ ቂጣታ

ብርሃኑ መንግሥቱ

ማርታ ተካ

አመልካች ፡- የየካ ክፍለ ከተማ ወረዳ 03 ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት- ዐ/ህግ ገደቡ መርዕድ ቀረቡ

ተጠሪ ፡- ሳንፎርድ ኢንተርናሽናል ትምህርት ቤት - ጠበቃ አበበ አሳመረ - ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ከዚህ የሚከተለዉ ዉሳኔ ተሰጥቷል፡፡

ዉ ሳ ኔ

በዚህ መዝገብ ላይ ተጠሪ ላይ በአዲስ አበባ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በአመልካች ላይ በመሰረተዉ ክስ በየካ ክፍለ ከተማ ወረዳ 03 ክልል ዉስጥ በሚገኘዉ የቤት ቁጥር 335 የሆነዉን ቤት መኖሪያ ቤት ከአመልካች የተከራየበት የጸና ዉል እያለ ቤቱን በግብረ ኃይል እረከባለሁ በማለት ተጠሪ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ የሁከት ተግባር ስለሆነ ሁከት እንዲወገድ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቋል፡፡

ተጠሪ ለክሱ በሰጠዉ መልስ ተጠሪ በ1992ዓ/ም በተደረገየቤት ኪራይ ዉል ተከራይቶ በወር ብር 40.00 እየከፈለ ሲኖር የቆየ ቢሆንም ተጠሪ በየዓመቱ የኪራይ ዉሉን ሳያድስ ይዞ ቆይቷል፡፡የኪራይ ዉሉን ለማደስ

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

ፈቃደኛ አልሆነም፡፡ተጠሪ ለትርፍ የተቋቋመ ድርጅት ስለሆነ በመመሪያ ቁጥር 5/2011 መሰረት ቤቱ አይገባዉም፡፡ቤቱን ለሦስተኛ ወገን አስተላልፏል፡፡ስለሆነም አመልካች ዉሉን ማቋረጡ የሁከት ተግባር ስላልሆነ ክሱ ዉድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክሯል፡፡

ፍርድ ቤቱም የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃዎችን መርምሮ በመ/ቁጥር 29798 ላይ በቀን 28/08/2014ዓ/ም በሰጠዉ ዉሳኔ ተጠሪ ለክርክሩ መነሻ የሆነዉን ቤት የያዘዉ በኪራይ ዉል እንደሆነ፣የቤት ኪራይ ክፍያም እየከፈለ እንደሚገኝ በማስረጃ ማረጋገጡን ገልጾ የቤት ኪራይ ዉሉ እንዲታደስ አመልካች ማስጠንቀቂያ የመስጠት ኃላፊነቱን ባልተወጣበት ቤቱን በግብረ ኃይል በኃይል ለማስለቀቅ ማስጠንቀቂያ መጻፉ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1149/1 መሰረት የሁከት ተግባር ስለሆነ ሊወገድ ይገባል ሲል ወስኗል፡፡አመልካች በዚህ ዉሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለአዲስ አበባ ከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በመቀጠልም ለዚሁ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰበር አቤቱታ ያቀረበ ቢሆንም ተጠሪ ሳይጠራ ተሰርዞበታል፡፡

አመልካች በቀን 02/02/2015ዓ/ም የተጻፈ የሰበር አቤቱታ ያቀረበዉ ከላይ በተሰጠዉ ዉሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል በሚል ሲሆን ዋነኛ መከራከሪያዉም ተጠሪ የታደሰ የኪራይ ዉል የለዉም፤ቤቱንም ለሦስተኛ ወገን አስተላልፏል፡፡ስለሆነም የታደሰ የኪራይ ዉል እንደሌለዉ ተገልጾ ተጠሪ ቤቱን እንዲለቅ በአመልካች ማስጠንቀቂያ መሰጠቱ የሁከት ተግባር ነዉ ተብሎ መወሰኑ መሰረታዊ የማስረጃ ምዘናም ሆነ የሕግ ስህተት ስለሆነ ይታረምልኝ የሚል ነዉ፡፡

የሰበር አጣሪ ችሎት አቤቱታዉን መርምሮ ተጠሪ ሠራተኛዉ በቤቱ እንዲኖሩበት ማድረጉ እና የኪራይ ዉል አለመታደሱ በተገለጸበት አመልካች ቤቱ እንዲለቀቅለት መጠየቁ የሁከት ተግባር ነዉ ተብሎ የተወሰነበትን አግባብ በመመሪያ ቁጥር 5/2011 እና ከፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1149 ጋር በማገናዘብ ተጠሪ ባለበት እንዲመረመር ተጠሪ መልስ እንዲሰጥ አዟል፡፡ተጠሪ በቀን 15/05/2014ዓ/ም የተጻፈ ዝርዝር ይዞት ያለዉን መልስ ያቀረበ ሲሆን ለክርክሩ መነሻ የሆነዉን ቤት ከ1994 ዓ/ም ጀምሮ ተከራይቶ ያለማቋረጥ ኪራይ እየከፈለ መቆየቱን፤ ተጠሪ ድርጅት በመሆኑ ቤቱን የሚጠቀመዉ በተፈጥሮ ሰዉ አማካኝነት በመሆኑ የትምህርት ቤቱ መምህር እንዲኖሩበት መስጠቱ ለሦስተኛ ወገን ማስተላለፍ እንዳልሆነ፤የኪራይ ዉሉም በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 2968 መሰረት ላልተወሰነ ጊዜ እንደተደረገ የሚቆጠር ሆኖ እያለ የኪራይ ዉሉ እንዲታደስ አመልካች በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 2969/2 መሰረት ለተጠሪ ማስጠንቀቂያ ሳይሰጥ ቤቱን በግብረ ኃይል አስለቅቆ ለመረከብ ማስጠንቀቂያ መጻፉ የሁከት ተግባር ነዉ ተብሎ በመወሰኑ የተፈጸመ ስህተት የለም በማለት ተከራክሯል፡፡አመልካችም የመልስ መልስ አቅርቧል፡፡

ከላይ በተመለከተዉ መሰረት የግራ ቀኙ ክርክር ተጠናቆ መዝገቡ ለምርመራ ተቀጥሮ ባለበት ተጠሪ በቀን 21/02/2016ዓ/ም የተጻፈ አቤቱታ በማቅረብ አመልካች በቤቱ ላይ ከተጠሪ ጋር እስከ ቀን 02/12/2016 ዓ/ም ድረስ ታድሶ የሚቆይ የኪራይ ዉል እንደተዋዋለ ችሎቱ አዉቆ ትክክለኛ ዉሳኔ እንዲሰጥ

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ

ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !

ጠይቋል፡፡ይህንኑ አመልካች የሚያዉቅ መሆን አለመሆኑን የአመልካች ተወካይ ተጠይቀዉ አጣርተዉ እንዲቀርቡ ጊዜ እንዲሰጣቸዉ አመልክተዉ ጊዜ ተሰጥቷቸዉ የኪራይ ዉል በአግባቡ አልታደሰም በማለት በቃል በመግለጽ ይህንን የሚያስረዳ ነዉ ያሉትን የተለያዩ ሰነዶችን አቅርበዋል፡፡ችሎቱ አመልካች ያቀረባቸዉን ሰነዶች ስመለከት በስር ፍርድ ቤት ትእዛዝ አመልካች የቤት ኪራይ ዉል ከተጠሪ ጋር መዋዋሉን የሚያሳዩ ማስረጃዎች መሆናቸዉን ተገንዝቧል፡፡

ጉዳዩ ከፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 280 ስር ከተደነገገዉ አንጻር ተመርምሯል፡፡በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 280 ስር ክሱ በሚቀጥልበት በማንኛዉም ጊዜ ለክሱ ምክንያት የሆነዉ ነገር መቋረጡን ወይም ጨርሶ መቅረቱን ፍርድ ቤቱ በቂ በሆነ ማስረጃ የተገነዘበ እንደሆነ ስለኪሳራና ስለካሳ ተገቢ የሆነዉን ትእዛዝ በመስጠትና ምክንያቱን በመግለጽ ክሱን እንደሚዘጋዉ(dismiss the suit) ተደንግጓል፡፡ይህ ድንጋጌ በሰበር ሥነ ሥርዓት መመሪያ ቁጥር 17/2015 አንቀጽ 20/1 መሰረት በሰበር ችሎት ደረጃ በሚደረግ ክርክር ላይ ተፈጻሚነት አለዉ፡፡ አመልካች ለዚህ ችሎት የሰበር አቤቱታ ያቀረበዉና ያስቀርቧል ተብሎ ተጠሪ መልስ ሰጥቶ ግራ ቀኙ የተከራከሩበትና የዚህ ችሎት ዉሳኔ የሚሻዉ ዋነኛ ነጥብ አመልካች ተጠሪ አከራካሪዉን ቤት እንዲጠቀም የሚያስችል የጸና የቤት ኪራይ ዉል የለዉም በሚል ምክንያት ዉሉ እንዲታደስ ማስጠንቀቂያ ባልሰጠበት በግብረ ኃይል ቤቱን አስለቅቆ ለመረከብ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ የሁከት ተግባር ሊባል ይችላል ወይስ አይችልም? የሚል ነዉ፡፡ይህ ጭብጥ ተመርምሮ ዉሳኔ ሊሰጥ የሚችለዉ በግራ ቀኙ መካከል የተደረገ የታደሰ የቤት ኪራይ ዉል አለመኖሩ ቢረጋገጥ ነበር፡፡ነገር ግን ግራ ቀኙ በዚህ መዝገብ ላይ በክርክር ላይ እያሉ ከላይ እንደተገለጸዉ በአመልካችና በተጠሪ መካከል በቀን 02/12/2015ዓ/ም በተደረገ የኪራይ ዉል ተጠሪ አከራካሪዉን ቤት ለአንድ ዓመት እስከ ቀን 02/12/2016ዓ/ም ድረስ እንዲገለገልበት ዉሉን በማደስ መፍቀዱ ተረጋግጧል፡ይህም የሚያሳየን አመልካች ለሰበር አቤቱታዉ ምክንያት ያደረገዉ ምክንያት መቋረጡንና እና ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት ዉሳኔ እንዲሰጥ አስፈላጊ ያደረገዉ ምክንያት መቅረቱን ነዉ፡፡

ስለሆነም በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 280 በተደነገገዉ መሰረት በአመልካች የሰበር አቤቱታ ላይ የተገለጸዉና የዚህን ችሎት ዉሳኔ የሚሻዉ ምክንያት ጨርሶ መቅረቱ ስለተረጋገጠ የሰበር አቤቱታዉ ተሠርዟል፡፡

<u>ትእዛዝ</u>

1. የክርክሩን ሁኔታ ከግምት በማስገባት ግራ ቀኙ በዚህ ችሎት ያወጡትን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸዉን ይቻሉ ብለናል፡፡
2. ዉሳኔዉ ዛሬ በቀን 09/05/2016ዓ/ም ተነበበ፡፡
3. መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

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

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ፅ/ወ

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ

ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !