የሰ/መ/ቁ. 97111

ሐምሌ 29 ቀን 2007 ዓ.ም

ዳኞች፡- አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

ተኸሊት ይመስል

እንዳሻው አዳነ

ቀነዓ ቂጤቻ

አመልካችዎች፡-1. አቶ ዘሪሁን በልሁ ወኪል ፀሐይ ሞላ ቀረቡ

2. አቶ በላይ በልሁ ቀረቡ

3. ወ/ሮ ጀንበር በልሁ ቀረቡ

4. ወ/ሪት ምሥራቅ በልሁ ቀረቡ

5. አቶ ሳምሶን በልሁ ቀረቡ

6. ወ/ሪት ሀና በልሁ ወኪል ፀሐይ ሞላ ቀረቡ

ተጠሪ፡- ወ/ሮ አሰለፈች ተረፈ ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የቀረበው አመልካቾች የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 29847 ሀምሌ 11 ቀን 2005 ዓ.ም የሰጠው ውሣኔና የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 140571 ታህሣሥ 17 ቀን 2006 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልኝ በማለት ያቀረቡትን የሰበር አቤቱታ አጣርቶ ለመወሰን ነው፡፡ ጉዳዩ የንግድ ቤት ኪራይ ውል አተረጓጎምና ውጤት የሚመለከት ነው፡፡

1. የክርክሩ መነሻ ተጠሪ ያቀረበችው ክስ ነው፡፡ ተጠሪ በኮልፌ ቀራንዮ ክፍል ከተማ ቀበሌ10/11 የቤት ቁጥር 018 የሆነውን የተካሳሾችን /የአመልካቾችን/ ቤት ከታህሣሥ 15 ቀን 2000 እስከ ታህሣሥ 5 ቀን 2005 ዓ.ም በወር ብር 2600 /ሁለት ሺ ስድስት መቶ ብር/ ኪራይ እየከፈልኩ የንግድ ሥራ ለመስራት ታህሣሥ 14 ቀን 2000 ዓ.ም በተዋዋልነው ውል ተከራይቻለሁ፡፡ ከሳሽ የተከራየሁትን ቤት በራሴ ወጭ አድሻለሁ፡፡ ቤቱን ለማደስ ያወጣሁት ብር 100,000/አንድ መቶ ሺ ብር/ ነው፡፡ ከዚህ በተጨማሪ ቤቱን በላሜራ፣ በፍሬንች ዶር፣ ቤቱን ዘመናዊ ለማድረግ መብራቶች ባለሶስት ምድጃ ሽክላ ተጨማሪ ሥራዎች በብር

78,500/ሰባ ስምንት ሺ. አምስት መቶ ብር/ ወጭ በማድረግ ሠርቻለሁ፡፡ ተከሳሾች ቤቱን እንዲለቅላቸው ጥቅምት 23 ቀን 2005 ዓ.ም የተፃፈ ማስጠንቀቂያ የሰጡኝ በመሆኑ በውሉ መሠረት ከሳሽ ያወጣሁትን ብር 178,500 /አንድ መቶ ሰባ ስምንት ሺ. አምስት መቶ ብር/ ወይም የሠራሁትን ነቅዬ እንድወስድ ውሣኔ ይሰጥልኝ በማለት ክስ አቅርባለች፡፡

2. አመልካቾች በተከሳሽነት ቀርበው በውሉ የተስማማነው ከሳሽ የሠሩትን ሥራ ሁሉ ነቅለው ሊወስዱ አይደለም፡፡ ከሳሽ ለቤቱ ማደሻ አውጥቻለሁ ያሉትን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ.ብር/ እና ብር 78,500/ሰባ ስምንት ሺ. አምስት መቶ ብር/ ከሳሽ ቤቱ ለሥራቸው እንዲመቻቸው የሠሩት ሥራ በመሆኑ እኛ የመተካት ኃላፊነት የለብንም፡፡ የብር 78,500 /ሰባ ስምንት ሺ. አምስት መቶ ብር/ በተመለከተ ተከሳሾች ያደረግነው ውል የለም፡፡ ከከሳሽ ጋር በሽማግሌ ያደረግነው ድርድር የለም ከሳሽ ከተሻሻለው ክስ ጋር ሀሰተኛ ሰነድ አቅርባለች በማለት ተከራክረዋል፡፡

3. የሥር ፍርድ ቤት አመልካቾች በመዝገብ ቁጥር 202284 ያቀረቡት ክስ ተጠሪ ክስ ካቀረበችበት የመዝገብ ቁጥር 29847 ጋር እንዲጣመር አድርጓል፡፡ በመዝገብ ቁጥር 202284 ከአባታችን የወረስነውን ቤት ተከሳሽ /ተጠሪ/ የንግድ ፈቃድ በራሷ አውጥታ ልትሠራበት ለአምስት ዓመት በሚቆይ የኪራይ ውል አከራይተናታል፡፡ ከሳሽ በቤቱ ላይ የሠሩትን ደባል ነገሮች ማለትም ከግድግዳ፣ ኮርኒስ፣በረዳና ግድግዳ ማከፋፈያ ውጭ ያሉትን ተነቃይ ነገሮች ከሳሾች በዋጋ ከተስማማን ግምቱን ከፍለን ልናስቀር፣ በግምቱ ካልተስማማን ተከሳሽ ተነቃይ ነገሮችን ነቅለው ሊወስዱ ውል ፈፅመናል፡፡ ከሳሾች የኪራይ ውሉ ማለቂያ ጊዜ እንደደረሰ ጥቅምት 22 ቀን 2005 ዓ.ም ማስጠንቀቂያ ብንሰጣትም ቤቱን ለመልቀቅ ፈቃደኛ አልሆነችም፡፡ በመሆኑም ተከሳሽ ማናቸውንም የመንግስት ዕዳና ክፍያ ከፍለው ቤቱን እንዲያስረክቡ እንዲወሰንልን፡፡ ተከሳሽ የውሉ ጊዜ ካበቃበት ጊዜ ጀምሮ በወር 21,000 /ሃያ አንድ ሺ. ብር/ ሂሳብ ኪራይ እንድትከፍል ውሣኔ ይሰጥልን የሚል ይዘት ያለው ክስ አቅርበዋል፡፡

4. ተጠሪ በመዝገብ ቁጥር 202284 በተከሳሽነት ቀርባ በቤቱ ላይ ተጨማሪ ሥራዎች መሠራታቸው አልተካደም፡፡ ተከሳሽ የሠራሁትን ማከፋፈያ፣ የሳሜራ በር፣ የመስታወት ፍሬንች ዶር የኮፖርሳቶ ኮርኒስና የኩሽና ግድግዳ ባለሶስት ምድጃ በሽክላ የተሠራ ግምቱ በሽማግሌ ተገምቶ ለመክፈል ፈቃደኞች አልሆኑም ወይም ዕቃዎቹን ነቅዬ እንድወስድ ባለመፍቀዳቸው ለኪራይ ውሉ በአግባቡ አለመፈፀም እንቅፋት ፈጥረዋል በሰጡት ማስጠንቀቂያ የቤቱ ኪራይ በወር ብር 8000 /ስምንት ሺ/ እንደሆነ አልገለፁም ስለዚህ ይህንን ገንዘብ የመክፈል ኃላፊነት የለብኝም በማለት ተከራክረዋል፡፡ የሥር ፍርድ ቤት የኪራይ ውሉን ይዘት ለመረዳት በውሉ ላይ በምስክርነት የፈረሙ ሰዎች ቀርበው የምስክርነት ቃላቸውን እንዲሰጡ ትዕዛዝ ሰጥቶ የምስክሮቹን ቃል ሰምቷል፡፡

5. ከዚህ በኋላ የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ የምስክሮቹን ቃል መርምሮ የኪራይ ውሉ አምስት ዓመት ከተጠናቀቀ በኋላ አመልካቾች ተጠሪ ቤት ያደሰችበትን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ. ብር/ ለመተካት የተስማሙ በመሆኑ አመልካቾችና ተጠሪ ቤት ያደሱበትን ብር 100,000 ለተጠሪ የመክፈል ኃላፊነት አለባቸው፡፡ ተጨማሪ ሥራዎችን በተመለከተ ተጠሪ/ከሳሽ/ ከሣምሶን /አምስተኛ አመልካች/ ጋር በቃል የተስማማች በመሆኑና ሥራዎቹም መሥራታቸው የተረጋገጠ በመሆኑ ብር 78,500 / ሰባ ስምንት ሺ. አምስት መቶ ብር/ ተከሳሾች /አመልካቾች/ ለከሳሽ/ለተጠሪ/ይክፈሉ፡፡ ከሳሾች የቤቱ ኪራይ በወር 8000 /ስምንት ሺ. ብር/ መሆኑን ያልገለፀ በመሆኑ ከሳሽ በወር ብር 2600 /ሁለት ሺ. ስድስት መቶ ብር/ ሂሳብ

የሥምንት ወር ኪራይ ብር 20,800 /ሃያ ሺ ስምንት መቶ ብር/ ለተከሳሾች ትክፈል፡፡ ከሳሽ ቤቱን ለተከሳሾች ታስረክብ በማለት ውሣኔ ሰጥቷል፡፡አመልካቾች በዚህ ውሣኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርበዋል፡፡ የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የአመልካቾችን ይግባኝ በፍ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 337 መሠረት ሰርዞታል፡፡

6. አመልካቾች ጥር 18 ቀን 2006 ዓ.ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታ አመልካቾች ተጠሪ በመጀመሪያ ቤቱን ላደሰችበትና በውሉ ግምቱ የተገለፀውን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ ለመክፈል የተስማማነው የኪራይ ውሉ ከቀነ ገደቡ በፊት ያቋረጠ እንደሆነ ነው፡፡ ውሉ ከቀነ ገደቡ በፊት ያልተቋረጠ በመሆኑ አመልካቾች በውሉ ብር 100,000/መቶ ሺብር/ የመክፈል ግዴታ የለብንም፡፡ ለሎች ተጨማሪ ሥራዎች እንዲሰሩ አመልካቾች ያደረግነው ውል የለም፡- የበታች ፍርድ ቤቶች ውሉ ግልፅ ሆኖ እያለ ከተዋዋዮች ፈቃድ በመውጣት የሰጡት ትርጉም መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ነው፡፡ ተጠሪ የሚነቃቀሉ ነገሮችን በውሉ መሠረት ነቅለው ወይም ዋጋቸውን ተቀብለው ቤቱን እንዲለቁ መደረግ ሲገባው ብር 78,500 /ሰባ አምስት ሺ አምስት መቶ ብር/ እንድንከፍል የተወሰነው ከህግ ውጭ በመሆኑና ተጠሪ በወር ብር 8000 /ስምንት ሺ ብር/ ኪራይ እንድትከፍል ያቀረብነው ጥያቄ ውድቅ መደረጉ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት በመሆኑ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልኝ በማለት አመልክተዋል፡፡

7. ተጠሪ መጋቢት 2 ቀን 2006 ዓ.ም በተፃፈ መልስ አመልካቾች የውሉ ዘመን ከተጠናቀቀ በኂላ ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ ለተጠሪ ለመክፈል በከራይ ውሉ ተስማምተዋል፡፡ ተጠሪ ብር 78,500 /ሰባት ሺ አምስት መቶ ብር/ ተጨማሪ መሥራታቸው በባለሙያ ተገምቷል፡፡ ስለዚህ ተጠሪ ቤቱን ያላስረከቡት አመልካቾች በውሉ መሠረት ለተጠሪ ብር 178,500 /አንድ መቶ ሰባ ስምንት ሺ አምስት መቶ ብር/ የመክፈል ግዴታቸውን ባለመወጣታቸው በመሆኑ፣ የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት የለበትም በማለት የአመልካቾችን የሰበር አቤቱታ ውድቅ ያድርግልኝ በማለት ተከራክራለች፡፡ አመልካቾች መጋቢት 24 ቀን 2006 ዓ.ም የተፃፈ የመልስ መልስ አቅርበዋል፡፡

8. ከሥር የክርክሩ አመጣጥና ለዚህ ሰበር ችሎት ግራቀኙ ያቀረቡት የፅሑፍ ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም /ሀ/ የበታች ፍርድ ቤቶች አመልካቾች በኪራይ ውሉ የቤት ማደሻ ተብሎ የተገለፀውን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ ለተጠሪ እንዲከፍሉ የሰጡት ውሣኔ የግራቀኙን ውልና ህግን መሠረት ያደረገ ነው ወይስ አይደለም?

   /ለ/ የበታች ፍርድ ቤት ተጠሪ በኪራይ ውሉ ከተገለፀው ውጭ ለሠራችው ተጨማሪ ሥራ ብር 78,500 /ሰባ ስምንት ሺ አምስት መቶ ብር/ አመልካቾች ለተጠሪ እንዲከፍሉ በማለት የሰጡት ውሣኔ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም?

   /ሐ/ የበታች ፍርድ ቤቶች አመልካቾች በወር 8000 /ስምንት ሺ ብር/ ሂሳብ ቤቱን እስከምታስረክብ ድረስ ኪራይ እንድትከፍል ይወሰንልን በማለት ያቀረቡት ክስ ውድቅ ያደረጉት በህግ አግባብ ነው ወይስ አይደለም? የሚለውን ጭብጥ በመያዝ መዝገቡን መርምረናል፡፡

9. የመጀመሪያውን ጭብጥ ማለትም በኪራይ ውሉ አመልካቾች ተጠሪ ቤቱን ያደሱበትን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ የመክፈል ግዴታ አለባቸው ወይስ የለባቸውም የሚለውን ጭብጥ ለመወሰን በመጀመሪያ አመልካቾችና ተጠሪ ህዳር 14 ቀን 2000 ዓ.ም ያደረጉት የንግድ ድርጅት ኮንትራት ውል ስምምነት ላይ አከራካሪውን ነጥብ በተመለከተ የሰፈረው የውሉ ሀይለ ቃል፣አሻሚ ግልፅነት የጎደለው እና ትርጉም

የሚያስፈልገው ነው ወይስ አይደለም?የሚለውን ነጥብ መመልከቱ አስፈላጊ ነው፡፡ አከራካሪው የውሉ ክፍል ይዘት ቃል በቃል ሲነበብ "በተጨማሪም ውል ተቀባይ ድርጅቱን በራሳቸው ወጭ የሚሰሩ በመሆኑ ያወጡትን ወጭ ከውል ሰጭዎች የማይጠይቁ ሲሆን ከኮርኒስና ግድግዳ ውጭ እንደበረዳ መሀል ላይ የተከፋፈለበት ዕቃ ተነስቶ መውሰድ የሚቻለውን በዋጋ ከተስማማን ውል ሰጭዎች ገንዘቡን ለውል ተቀባይ ከፍለው ቢያስቀሩ፣ በዋጋ ካልተስማሙ ተነቃይ ነገሮችን ነቅዬ ይዥ ልሄድ ስንስማማ እንዲሁም ውል ሰጭዎች የውሉ ዘመን አምስት ዓመት ከማለቁ በፊት ውል ተቀባይን ውጭ ቢሉ ውል ተቀባይ ለእድሳት ያወጡትን ወጭ ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ በመሆኑ ይህንን ገንዘብ ሣይከፍሉ ውጭ ማለት የማይችሉ መሆኑን ተስማምተን ተዋውለናል" የሚል ይዘት ያለው መሆኑን ተረድተናል፡፡

10. ከላይ የተገለፀው የውሉ ሀይለ ቃል ተጠሪ ድርጅቱን በራሷ ወጭ ለመሥራትና ድርጅቱን ለመሥራት ያወጣችውን ወጭ ከአመልካቾች የማትጠይቅ መሆኑን በግልፅ ቋንቋ በመግቢያው ላይ የሚገልፅ ነው፡፡ ተጠሪ በእድሳት ከሠራችው ውስጥ የቤቱ መሠረታዊ ነገሮች ከሆኑት ግድግዳ ኮርኒስ ውጭ ያሉትን ደባልና ተነቃይ ነገሮች የውሉ መጠናቀቂያ ጊዜ ሲደርስ ነቅላ የመውሰድ ወይም ግምቱን ከአመልካቾች የመቀበል መብት ያላት መሆኑ በሁለተኛና ሶስተኛው መስመር ተገልጿል፡፡ ከተነቃቃይ ነገሮች ውጭ አመልካቾች ተጠሪ ድርጅቱን አድሳ ለመሥራት ያወጣችውን ወጭ ብር 100,000 /አንድ መቶ ብር ሺ ብር/ ለተጠሪ የሚከፍሉት የውሉ ጊዜ ከመጠናቀቁ በፊት ቤቱን ለቅቃ እንድትወጣ የጠየቁ እንደሆነ መሆኑን በመጨረሻዎቹ ሁለት መስመሮች በግልፅ ያስቀምጣል፡፡

11. አመልካቾች ተጠሪ የተከራየችውን የድርጅት ቤት የውሉ መጠናቀቅያ ጊዜ ማለትም ታህሣሥ 15 ቀን 2005 ዓ.ም በፊት ለቅቃ እንድትወጣ ያቀረቡት ጥያቄ የለም፡፡ ተጠሪም የተከራየችውን የንግድ ቤት የውሉ ዘመን ከመጠናቀቁ በፊት ለቅቃ አልወጣችም፡፡ ውለታዎች ግልፅ በሆኑ ጊዜ ግልፅ ሆኖ ከሚሰማው በመራቅ የተዋዋዮቹ ፈቃድ ምን እንደነበር ዳኞች መተርጎም የማይችሉ መሆኑ በፍትሕ ብሔር ሕግ ቁጥር 1733 ተደንግጓል፡፡ ተጠሪ ከአመልካቾች የተከራየችውን ቤት አድሳ የድርጅት ቤት ለማድረግና ለማደስ ያወጣችውን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ አመልካቾች እንዲከፍሏት የምትጠይቀው አመልካቾች ተጠሪ የውሉ መጠናቀቂያ ጊዜ ማለትም ታህሣሥ 15 ቀን 2005 ዓ.ም ከመድረሱ በፊት ከቤቱ ሲያስወጧት መሆኑ ግልፅ ሆኖ እያለ፣ የሥር ፍርድ ቤት ይህንን ትርጉም በመስጠት የሰጠው ውሣኔ የፍትሕ ብሔር ሕግ ቁጥር 1733 የሚጥስና መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ነው፡፡ ከዚህ በተጨማሪ የበታች ፍርድ ቤቶች የኪራይ ውሉ ግልፅነት የጎደለው ነው በማለት የውሉን ይዘት እንዲያስረዱ በውሉ ላይ ከምስክርነት የፈረሙትን ሰዎች የምስክርነት ቃል መስማቱና ሁለቱም ምስክሮች ሁለት ተቃራኒ ይዘት ያለው የምስክርነት ቃል ሰጥተው እያለ የአንደኛውን ምስክርነት ቃል መሠረት በማድረግ የሰጠው ውሣኔ የፍትሐ ብሔር ሕግ ቁጥር 2006 ንዑስ አንቀፅ 2 ድንጋጌ የሚጥስና መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል፡፡ከዚህ አንፃር ሲታይ አመልካቾች ተጠሪ የተከራየችውን ቤት በመጀመሪያ ለድርጅት ቤት በሚሆን መንገድ ያደሰችበትን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ አመልካቾች የመክፈል ኃላፊነት አለባቸው በማለት የሰጡት ውሳኔ አመልካችና ተጠሪ ያደረጉትን ግልፅ የኪራይ ውል እና የፍትሐብሔር ሕግ አንቀፅ 1733 እና አንቀፅ 2006 ንዑስ አንቀፅ 2 የሚጥስና መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነው፡፡

12. ሁለተኛ ጭብጥ አመልካቾች ተጠሪ ህዳር 15 ቀን 2000 ዓ.ም ባደረጉት የኪራይ ውል ላይ ከተገለፀውና ተጠሪ የንግድ ድርጅት ቤቱን ለማደስ ካወጣችው ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ በተጨማሪ የንግድ

ድርጅቱን ለሰራሁት ተጨማሪ ስራ ብር 78,500 /ሰባ ስምንት ሺ አምስት መቶ ብር/ አመልካቾች ለተጠሪ የመክፈል ኃላፊነት አለባቸው ወይስ የለባቸውም የሚለው ነው፡፡ ይኽ ተጨማሪ የግንባታ ውል አመልካቾችና ተጠሪዎች ባደረጉት የኪራይ ውል አልተገለፀም፡፡ ተጠሪ ተጨማሪ ግንባታውን ከአምስተኛ አመልካች ጋር ባደረጉት የቃል ውለታ መሰረት አከናውኛለሁ በማለት ተከራክራለች፡፡

13. የአመልካቾች ተጠሪ ስለንግድ ድርጅቱ የኮንትራት ኪራይ ውል እና በንግድ ድርጅቱ ላይ ስለሚደረገው ዕድሳት ህዳር 15 ቀን 2000 ዓ.ም የተዋዋሉት በፅሁፍ ነው፡፡ ይህ ከሆነ ከዚህ ውል ላይ ተጨማሪ ውል ለመዋዋል የሚችሉት በፅሁፍ በተደረገ ውል መሆን እንዳለበት ከፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1722 ድንጋጌዎች ይዘት ለመረዳት ይቻላል፡፡ ከዚህ በተጨማሪ ተጠሪ የተከራየችው የንግድ ድርጅት ቤት፣ የአመልካቾች /የስድስት ሰዎች/ የጋራ ሀብት ሆኖ እያለ፣ ሌሎቹ አመልካቾች የጋራ ባለሀብቶች ፈቃድና ስምምነታቸውን ሣይሰጡ ተጠሪ ከአምስተኛው አመልካች ጋር በቃል ተዋውዬ ነው ተጨማሪ ስራ ሰርቻለሁ በማለት ያቀረበችው ክርክር የፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1266 እና የፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1269 ንዑስ አንቀፅ 1 ድንጋጌዎች ጣምራ ንባብና ይዘትና ህጋዊ ውጤት የገንዘብ ክርክር ሆኖ አላገኘነውም፡፡ ከዚህ አንፃር ተጠሪ ተጨማሪ ስራዎችን ለመስራት ወጭ ያወጣሁት በአመላካቾች ስምምነትና ፈቃድ መሰረት ነው በማለት ያቀረበችውን ክርክር የበታች ፍ/ቤቶች የተቀበሉት ከላይ የገለፅናቸውን የሕግ ድንጋጌዎች ሳያገናዝቡ በመሆኑ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል፡፡

14. ተጠሪ በተከራየችው የንግድ ቤት ላይ በኪራይ ውሉ ከተገለፀው ውጭ ተጨማሪ ስራ የሰራችው በአመለካቾች ፈቃድና ስምምነት ሣይሆን በራሷ ፍላጎት ነው ከተባለ ተጠሪ ለእነዚህ ተጨማሪ ስራዎች ያወጣችውን ወጭ አመለካቾች እንዲከፍሏት የመጠየቅ መብት የሌላት መሆኑ የፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2973/1/ "ተከራዩ ያለ አከራይ ፈቃድ በተከራየው ቤት ላይ ላደረገው ማሻሻያ አንዳች ወጭ እንዲከፍለው የመጠየቀ መብት የለውም" በማለት በግለፅ ይደነግጋል፡፡ ከዚሁ ጋር ተያይዞ፣ ተጠሪ ህዳር 14 ቀን 2000 ዓ.ም በተደረገው ኪራይ ውል መሰረት ያደረገችው እድሳት፣ በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2953 እና በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2954 የተገለፁትን የቤቱን መዘጊያዎች፣ መስኮቶች፣ የቤት ወለሎች፣ እና በውሉ የገለፁትን ኮርኒሶች እና ግድግዳዎች የሚጨምር በመሆኑ፣ ተጠሪ የቤቱ በሮች መሰኮቶች ዋጋ አመልካቾች የማይከፍሏቸው ከሆነ ነቅለው ለመውሰድ እንዲፈቀድላቸው ያቀረቡት ጥያቄ የኪራይ ውሉንና የፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2954 ድንጋጌዎች መሰረት ያደረገ ባለመሆኑ ተቀባይነት ያለው ሆኖ አላገኘነውም፡፡

15. ተጠሪ ህዳር 14 ቀን 2000 ዓ.ም በተደረገ የኪራይ ውል እና ከዚያም በኋላ ያለአመልካቾች ፈቃድ በሰሯቸው ተጨማሪ ስራዎች ውስጥ ነቅለው ለመውሰድ የሚፈቀደላቸው የቤቱ አይነታዊ አካል ያልሆኑትና በአሰራራቸው ቤቱን በማይጎዳ ሁኔታ አንስታ ለመውሰድ የምትችላቸውን ነገሮች መሆኑ የኪራይ ውሉን ይዘትና የፍትሐ ብሔር ሕግ ቁጥር 2974 ንዑስ አንቀፅ 2 ድንጋጌዎች ይዘት ለመረዳት ይቻላል፡፡ ከዚህ አንፃር ተጠሪ ህዳር 14 ቀን 2000 ዓ.ም በተደረገው የኪራይ ውል መሰረት በቤቱ ላይ ካደረገችው ዕድሳት ቤቱን በማይጎዳ ሁኔታ ነቅላ ለመውሰድ የምትችላቸውን ደባል ነገሮች እና ተጠሪ ያለአመልካቾች ፈቃድ ከሰራቻቸው ተጨማሪ ስራዎች በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2974 ንዑስ አንቀፅ 2 መሰረት ቤቱን በማይጎዳ ሁኔታ አንስታ ልትወስዳቸው የምትችላቸውን ብቻ አንስታ የመውሰድ ወይም ከአመልካቾች ጋር በመደራደርና በማስማማት ዋጋቸውን የመጠቀም መብት ያላት መሆኑን ተረድተናል፡፡

16. ሶስተኛው ጭብጥ የኪራይ ውሉ ከተጠናቀቀበት ታህሳስ 16 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ አመልካች ለቤቱ መከፈል ያለበት የኪራይ ገንዘብ ምን ያህል ነው የሚለው ነው፡፡ አመልካቾች ለተጠሪ ጥቅምት 22 ቀን 2005 ዓ.ም የተፃፈ ማስጠንቀቂያ የሰጡ መሆኑ ተረጋግጧል፡፡ የማስጠንቀቂያው ይዘትም ተጠሪ ታህሳስ 15 ቀን 2005 ዓ.ም ቤቱን ካላስረከበቻቸው በፍርድ ቤት ክስ የሚያቀርቡና ወጪና ኪሳራ ጨምረው የሚጠይቁ መሆኑን የሚገልፅ ነው፡፡ አመልካቾች ተጠሪ ቤቱን ካልለቀቀች በወር ብር 8000 /ስምንት ሺ ብር/ ኪራይ የማያስከፍሏት መሆኑን በመግለፅ ተጠሪ ማስጠንቀቂያ አልሰጡም፡፡ ይህ ከሆነ አመልካቾች ክስ እስካቀረቡበት ጊዜ ድረስ ያለው ኪራይ ቀደም ብሎ በነበረው የኪራይ ውል መሰረት ብር 2600 /ሁለት ሺ ስድሰት መቶ ብር/ መሆን እንደሚገባው በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2968 ንዑስ አንቀፅ 2 ድንጋጌ ለመገንዘብ ይቻላል፡፡ከዚህ አንፃር ሲታይ፣ ከታህሳስ 16 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ አመልካቾች በተጠሪ ላይ ጥር 8 ቀን 2005 ዓ.ም የተፃፈ ክስ በመዝገብ ቁጥር 202284 አቅርበው መጥሪያውን ለተጠሪ እስካደረሱበት የካቲት 16 ቀን 2005 ዓ.ም ድረስ ያለው የሁለት ወር ኪራይ ብር 5200 /አምስት ሺ ሁለት መቶ ብር/ ተጠሪ በቀድሞው ኪራይ ውል መሰረት ለአመልካቾች እንድትከፍል የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ሆኖ አላገኘነውም፡፡

17. ተጠሪ አመልካቾች ክስ መጥሪያና የፅሁፍ ማስረጃ ከደረሳት ከየካቲት 16 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ በኪራይ የያዘችውን ቤት ለቅቃ ለአመልካቾች ያላስረከበችው፣ አመልካቾች ቤቱን በቀድሞው የኪራይ ውል ማለትም በብር 2600 /ሁለት ሺ ስድስት መቶ ብር/ ለማከራየት ፈቃደኛ አለመሆናቸውን እያወቀች ነው፡፡ አመልካቾች ቤቱን ለሌላ ሰው ብር 8000 /ስምንት ሺ ብር/ በወር ያከራዩት መሆኑን ገልፀው የተከራከሩና ይህንኑ ውል የሚያሳይ ማስረጃ ያቀረቡ ቢሆንም ይህ ሰነድ ብቻ መነሻ በማድረግ ተጠሪ የአመልካቾች ክስና መጥሪያ ካወቀችበት የካቲት 16 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ ቤቱን እስካስረከበችበት ድረስ፣ በወር ይህንን ያህል የኪራይ ገንዘብ እንድትከፍል ለመወሰን የሚያስችል እንዳልሆነ ከፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2950 ድንጋጌዎች ለመገንዘብ ችለናል፡፡ በመሆኑም ከየካቲት 16 ቀን 2001 ዓ.ም ጀምሮ ተጠሪ ቤቱን ለአመልካቾች እስከምታስረክብበት ጊዜ ድረስ መክፈል የሚገባት የኪራይ ውልን በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2950 ንዑስ አንቀፅ 2 መሰረት፣ በአካባቢው ተመሳሳይ የንግድ ቤቶችን ግለሰቦች በምን ያሕል ዋጋ እንደሚያከራዩ በባለሙያዎችና ሽማግሌዎች ተጣርቶ ከቀረበ በኋላ መወሰን የሚገባው ሆኖ አግኝተነዋል፡፡ የበታች ፍርድ ቤቶች ተጠሪ መጥሪያ ከደረሳት በኋላ መክፈል የሚገባትን የኪራይ መጠን እንዲጣራ ሣያደርጉ በቀድሞው የኪራይ ውል መሰረት ኪራይ ትክፈል በማለት የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል፡፡ በዚህ ሁሉ ምክንያት የበታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነዉ በማለት ወስነናል፡፡

ው ሳ ኔ

1. የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት እና የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጡት ውሳኔ ተሻሽሏል፡፡
2. አመልካቾች ተጠሪ ህዳር 14 ቀን 2000 ዓ.ም በተደረገው የኪራይ ውል መሰረት ቤቱን አድሳ ለመስራት ያወጣችውንና በኪራይ ውሉ የተገለፀውን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ ለተጠሪ እንድትከፍሉ የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት የውሳኔ ክፍል ተሽሯል፡፡
3. አመልካቾች ተጠሪ ህዳር 14 ቀን 2000 ዓ.ም በተደረገው የኪራይ ውል መሰረት ለቤት ማደሻ ያወጣችውን ብር 100,000 /አንድ መቶ ሺ ብር/ ለተጠሪ የመክፈል ኃላፊነት የለባቸውም በማለት ወስነናል፡፡
4. ተጠሪ ያለ አመልካቾች ፈቃድ ለተጨማሪ ስራ ያወጣችውን ብር 78,500 /ሰባ ስምንት ሺ አምስት መቶ ብር/ አመልካቾች ለተጠሪ እንዲከፍሉ የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት የውሳኔ ክፍል ተሽሯል፡፡
5. አመልካቾች ከእነሱ ፈቃድ ውጭ ተጠሪ ተጨማሪ ስራ ለመስራት ያወጣችውን ብር 78,500 /ሰባ ስምንት ሺ አምስት መቶ ብር/የመክፈል ኃላፊነት የለባቸውም በማለት ወስነናል፡፡
6. ተጠሪ በኪራይ ውሉ መሰረት ቤቱን ለማደስ ከሰራቻቸው ስራዎች፣ የቤቱን ዋነኛ አካል የሆኑ የቤቱ ኮርኒስ፣ ግድግዳ፣ ወለል፣ መዝጊያና መስኮት ውጭ የሆኑና በቤቱ ላይ ጉዳት ሣያደርስ ተነቅለው ሊወሰዱ የሚችሉ ነገሮች ነቅላ የመውሰድ ወይም ግምቱን ከአመልካቾች የመቀበል መብት አላት፡፡ እንዲሁም ተጠሪ ያለ አመልካቾች ፈቃድ ከሰራችው ተጨማሪ ነገሮች ቤቱ ሣይጎዳ ተነቅለው ሊወሰዱ የሚችሉ ነገሮችን አንስታ የመውሰድ ወይም ግመቱን ከአመልካቾች የመቀበል መብት አላት በማለት የፍትሐብሔር ሕግ አንቀፅ 2954፣ አንቀፅ 2974 ንዑስ አንቀፅ 2 እና የኪራይ ውሉን መሰረት ውሳኔ ሰጥተናል፡፡
7. የኪራይ ውሉ ካለቀበት ታህሳስ 16 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ እስከ የካቲት 16 ቀን 2005 ዓ.ም ድረስ ተጠሪ በኪራይ ውሉ መሰረት በወር 2600 /ሁለት ሺ ስድስት መቶ ብር/ በድምሩ 5200 /አምስት ሺ ሁለት መቶ ብር/ እንድትከፍል የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት የውሳኔ ክፍል ተሽሯል፡፡
8. ተጠሪ የአመልካቾች ክስና መጥሪያ ከደረሳት በኂላ ቤቱን እስከምታስረክብበት ጊዜ ድረስ በቀድሞው የኪራይ ውል በወር ብር 2600 /ሁለት ሺ ስድስት መቶ ብር/ እንድትከፍል የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት የውሳኔ ክፍል ተሽሯል፡፡
9. ከየካቲት 17 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ ቤቱን እስከምታስረክብ ጊዜ ድረስ ተጠሪ መክፈል የሚገባት የኪራይ ገንዘብ ምን ያህል እንደሆነ የአካባቢውን የኪራይ ዋጋ በባለሙያና በሽማግሌዎች በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2950 ንዑስ አንቀፅ 2 መሰረት በማስገመት ውሳኔ እንዲሰጥበት ጉዳዩን ለፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በፍ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 343/1/ መሰረት መልሰንለታል፡፡
10. ተጠሪ ቤቱን ለአመልካቾች ታስረክብ ተብሎ የተሰጠው ውሳኔ ፀንቷል፡፡ በዚህ ፍርድ ቤት የወጣውን ወጭና ኪሳራ ግራ ቀኙ ለየራሳቸው ይቻሉ፡፡

መዝገቡ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ደኞች ፊርማ አለበት፡፡

ማ/አ