https://t.me/ethiopianlegalbrief

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የ ፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት

የሰ/መ/ቁጥር 214222

መጋቢት 28 **ቀን** 2014 **ዓ/ም**

ዳኞች ፡- ብርሀኑ አመነው

ተሾመ ሽፈራው

ሀብታሙ እርቅይሁን

ብርሀኑ መንግስቱ

ነፃነት ተገኝ

አመልካች ፡- ሲጂሲኦቨርሲስ ኮንስትራክሽን ኢትዮጵያ ሊሚትድ፡- ጠበቃ ጥላሁን ሰቦቃ ቀረቡ

ተጠሪ ፡- ሳዱላ ትሬዲንግ ኃላፊነቱ የተወሰነ የግል ማህበር፡- ጠበቃ ምስራቅ ብርሃኔ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍርድ

ክርክሩ የቤት ኪራይ ክፍያን የሚመለከት ሲሆን ጉዳዩ በተጀመረበት የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ተጠሪ ከሳሽ እና የከሳሽ ተከሳሽ አመልካች ደግሞ ተከሳሽ እና የተከሳሽ ከሳሽ በመሆን ተከራክረዋል፡፡

ተጠሪ ሚያዝያ 15 ቀን 2011 ዓ.ም ፅፈው ባቀረቡት ክስ በግራ ቀኙ መካከል ሰኔ 1 ቀን 2009 ዓ.ም በተደረገ የኪራይ ውል ስምምነት በቦሌ ክፍለ ከተማ ወረዳ 2 የቤት ቁጥሩ 043 የሆነውን ባለ 6 ፎቅ ህንፃ ተጠሪ በወር 23,000 ዶላር አከራይቶ ህንፃውን ለአመልካች አስረክቧል፡፡ አመልካች የውሉን 4ኛ እና የመጨረሻ ክፍያ 276,000 (ሁለት መቶ ሰባ ስድስት ሺ) ዶላር ሚያዝያ 11 ቀን 2011 ዓ.ም መክፈል ሲገባው ያልከፈለ በመሆኑ በወቅቱ በነበረው የምንዛሬ ዋጋ ብር 8,045,400 ከህጋዊ ወለዱ ጋር እንዲሁም ጉዳዩ ውሳኔ ሲያገኝ የምንዛሬ ዋጋ የሚጨምር ከሆነ በልዩነቱ ዳኝነት ከፍለን እንዲወሰንልን፤ ባልተከፈለው

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

የገንዘብ መጠን በውሉ ላይ በተገለፀው አግባብ በየቀኑ ከሚከፈል 0.1 በመቶ መቀጮ ጋር ወጪ እና ኪሳራን ጨምሮ እንዲከፍል ይወሰንልን በማለት ዳኝነት ጠይቋል፡፡

አመልካች ነሐሴ 17 ቀን 2011 ዓ.ም ጽፎ ባቀረበው መልስ ተጠሪ የጠየቀው ክፍያ አመልካች ላልተጠቀመበት እና ወደ ፊት ቢጠቀምበት ኑሮ ለአንድ ዓመት ሊጠይቅ ይችል የነበረውን የኪራይ ክፍያ ነው፡፡ አመልካች ኪራይ የተከፈለበት ጊዜ ከመጠናቀቁ 32 ቀናት በፊት የውሉ ጊዜ ሲጠናቀቅ ውሉ የሚቋረጥ መሆኑን ስላሳወኩት በፍ/ሕ/ቁጥር 1802 መሰረት ጉዳቱን የመቀነስ ኃላፊነቱን ሊወጣ ይገባ ነበር፤ አመልካች ከተዋዋለው የሶስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ሁለቱን ዓመት የተገለገለ እና ቢሮውን የተከራየው በኦሮሚያ ክልል የገርቢ ውሃ ግድብ ማስተላለፊያ እና ማጣሪያ ፕሮጅክት ስራ ማስተባበሪያ ቢሮ እንዲሆን ነው፤ በክልሉ እና በፌደራል መንግስት መካከል በተፈጠረ አለመግባባት ስራው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት የተቋረጠ ስለሆነ ጉዳዩ ከፍ/ሕ/ቁጥር 1793 አንጻር ሊታይ ይገባዋል፡፡ በአመልካች በኩል ውሉ የሚቋረጥ መሆኑን በቃል እና በፅኑፍ ለህንጻው ባለቤት ያሳወኩ በመሆኑ መቀጮ በራሱ በመወሰን ያቀረበው ሊታይ የሚገባው ከፍ/ሕ/ቁጥር 1895 በዳኞች ነው፤ ህንፃውን ለማከራየት የሚፈጀውን ጊዜ ታሳቢ በማድረግ የ2 ወር ኪራይ ለመክፈል ፍቃደኛ ነኝ በማለት ወጪ እና ኪሳራ እንዲወሰንለት ዳኝነት ጠይቋል፡፡

አመልካች በበኩሉ ነሐሴ 17 ቀን 2011 ዓ.ም. የተጻፈ የተከሳሽ ክሻሽነት ክስ ያቀረበ ቢሆንም ከተከሳሽ ከሳሽነት ክሱ ጋር ተያይዞ የቀረበ የሰበር ቅሬታ ስለሌለ ዝርዝሩን ማስፈር አስፈላጊ ባለመሆኑ ታልፏል፡፡

ፍርድ ቤቱም የግራ ቀኙን ክርክር፤ የሰው እና የሰነድ ማስረጃ መርምሮ በግራ ቀኙ መካከል ሰኔ 1 ቀን 2009 ዓ.ም በተደረገው የህንፃ ኪራይ ውል አንቀፅ 9 በመካከላቸው የሚፈጠር አለመግባባት በኢትዮጵያ የፍ/ሕ/ሕግ የሚዳኝ መሆኑ ስምምነት የተደረገበት እና ይህም የውል ማሰረገጥ ምክንያቶችን የሚያጠቃልል በመሆኑ ተጠሪ አመልካቹ በማንኛውም ምክንያት የውሉ ዘመን ከማብቃቱ በፊት ውሉን ሊያቋርጥ አይችልም በማለት ያቀረበው መከራከሪያ ተቀባይነት የለውም፡፡ ተጠሪ የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ ማስጠንቀቂያ የሰጡ መሆኑ በቀረቡት ማስረጃዎች ተረጋግጧል፡፡ ህንፃውን የተከራየውም ለገርቢ ፕሮጅክት ግንባታ መሆኑንና ፕሮጀክቱ የተቋረጠ መሆኑን የአመልካች ምስክሮች ያስረዱ ሲሆን የአዲስ አበባ ውሃ እና ፍሳሽ ባለስልጣንም ህዳር 19 ቀን 2012 ዓ.ም በጻፈው ማስረጃ ግንባታው አስካሁን አለመጀመሩን ገልጿል፡፡ በአጠቃላይ አመልካች በአግባቡ ማስጠንቀቂያ የሰጠ እና ግንባታውም ከአቅም በላይ በሆነ ችግር ስላልተጀመረ አመልካች ሊከፈል የሚገባው በሕግ አግባብ የ3 ወር ኪራይ 69,000 የአሜሪካን ዶላር ነው፡፡ አከፋፈሉም በዶላር ወይም ዶላሩ ካልተገኘ በሚከፈልበት ጊዜ ባለው ምንዛሬ ሊሆን ይገባል በማለት ውሳኔ ሰጥቷል፡፡

ተጠሪ ውሳኔውን በመቃወም ለፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የይግባኝ ቅሬታውን ያቀረበ ሲሆን በውሉ አንቀፅ 5.1 የውሉ ቆይታ ጊዜ 3 ዓመት መሆኑ ተገልጿል፤ ውሉ ከውል ማብቂያው ጊዜ በፊት ከግራ ቀኙ ባንዳቸው ሊቋረጥ የሚችል ስለመሆኑ አልተገለፀም፡፡ ለውሉ ቀሪ መደረግ ምክንያት የተደረገው የገርቢ ውሃ ፕሮጅክት መስተጓጎሉም በፍ/ሕ/ቁጥር 1793 እና በተለያዩ ሰበር ውሳኔዎች በተገለጸው አግባብ ከአቅም በላይ ሊባል የሚችል ምክንያት አይደለም፡፡ አመልካች ባጋጠመው ችግር

ምክንያት በህንፃው ቀጥሎ መገልገል የማይችል መሆኑ በማስረጃ ተረጋግጧል፡፡ ከተዋዋዮቹ አንዱ በማንኛውም ምክንያት የውል ግዴታውን ባይወጣ ስምምነቱን የጣሰው ወገን ጉድለቱን ማካካስ ያለበት ስለመሆኑ በውሉ አንቀፅ 7.1 ላይ ተመላክቷል፡፡ ከውል ግዴታው አንዱ ከውል ዘመኑ መጠናቀቂያ ጊዜ በፊት ውሉን አለማቋረጥ ሲሆን በአንጻሩ ተጠሪ በፍ/ሕ/ቁጥር 1802 መሰረት ሌላ ተከራይ በማፈላለግ ጉዳቱን የመቀነስ ግዴታውን ባልተወጣበት የአንድ ዓመት የኪራይ ገንዘብ እንዲከፈለለው ያቀረበው ቅሬታ ተገቢነት የለውም፡፡ በውሉ አንቀፅ 5.2 ግራ ቀኙ ውሉን የማራዘም ወይም ያለማራዘም ሀሳብ ካላቸው አንዱ ለሌላው ከ6 ወር በፊት ማሳወቅ ያለበት መሆኑ ተመላክቶ እያለ ከፍተኛ ፍርድ ቤቱ ተዋካዮቹን ሀሳብ ሳያገናዝብ የ3 ወር ኪራይ ብቻ እንዲከፈል መወሰኑ አግባብ አይደለም፤ ከዚህ በተጨማሪ አመልካች የ3 ወር ኪራይ 69,000 ዶላር ይግባኝ ቅሬታው በቀረበበት ጊዜ በነበረው ምንዛሬ ብር 37.5656 ተሰልቶ የሚመጣውን ብር 2,592,026.40 በከፍተኛ ፍርድ ቤቱ ውሳኔ ከተሰጠበት ጥቅምት 12 ቀን 2013 ዓ.ም ከሚታሰብ 9 በመቶ ወለድ ጋር ይክፈል በማለት ስር ፍርድ ቤትን ውሳኔ አሻሽሎ ወስኗል፡፡

አመልካች መስከረም 12 ቀን 2014 ዓ.ም የተፃፈ የሰበር አቤቱታውን ያቀረበው ይህን የይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤቱን ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው፡፡ የአቤቱታው ይዘት ባጭሩ በኪራይ ውሉ አንቀፅ 5.2 የተገለፀው የውሉን መራዘም አስመልክቶ ውሉ ከሚቋረጥበት ጊዜ ስድስት ወራት አስቀድመው መስማማት አለባቸው በሚል እንጂ ከውሉ መጠናቀቂያ ጊዜ በፊት የሚቋረጥበትን ሁኔታ የሚመለከት ባለመሆኑ ድንጋጌውን ለውል ማቋራጫም ተፈጻሚ በማድረግ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤቱ የሰጠው ትርጉም የፍ/ሕ/ቁጥር 2952፣ 1733 ድንጋጌን ይቃረናል፡፡ የኪራይ ውሉ ዘመን በአመዛኙ ወይም 2/3ኛው ተፈጽሞ ያልተፈጸመው በከፊል ወይም 1/3ኛው ብቻ በመሆኑ ይህንን ከግምት ውስጥ በማስገባት ተጠሪ ኪራይ ይገባኛል በማለት ከጠየቀው የ1 ዓመት ክፍያ ውስጥ ተተኪ ተከራይ በማፈላለግ በቅን ልቦና ተነሳሪ ግዴታውን ካለመወጣቱ አንፃር አመልካች የ3 ወር ኪራይ በማካካሻነት እንዲከፍል በከፍተኛ ፍርድ ቤቱ መወሰኑ የፍ/ህ/ቁ/ 1768፣ 1769፣ 1757፣ 1802 አንፃር ተገቢ ሁኖ እያለ ይግባኝ ሰሚው ውሳኔውን ማሻሻሉ አግባብ አይደለም፡፡ ተጠሪ በከፍተኛ ፍርድ ቤቱ የጠየቀው ዳኝነት ውሉ የተደረገው ለ3 ዓመት በመሆኑ አመልካች ቅድሚያ ለመክፈል የተስማማበትን የ3ኛ አመት ክፍያ ተገዶ እንዲፈጽም ይወሰንልኝ የሚል ነው፤ በአንፃሩ በይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤቱ ባቀረበው ቅሬታ አመልካች የኪራይ ውሉን በማቋራጥ በተጠሪ ላይ ለደረሰው ጉዳት ካሳ የመክፈል ግዴታ አለበት በማለት ያነሳውን አዲስ ክርክር በመቀበል ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤቱ የሰጠው ውሳኔ የፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 182(2) እና 329 ድንጋጌ ይቃረናል፡፡ ይግባኝ ሰሚው ውሳኔ የሰጠበት ጉዳይ የጉዳት ማካካሻ እንጂ መደበኛ የኪራይ ክፍያ ባልሆነበት ወለዱ ፍርድ ከተሰጠበት ጊዜ ጀምሮ አንዲታሰብ መወሰን ሲገባው ወደ ኋላ በመሄድ እንዲታሰብ የተሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ስለሆነ ሊታረም ይገባል የሚል ነው፡፡

አቤቱታው በአጣሪ ችሎቱ ተመርምሮ ግራ ቀኙ ባደረጉት ውል አንቀፅ 5.2 የውል ስምምነቱ ከማብቃቱ ከ6 ወር አስቀድመው ውሉን ለማራዘም ስምምነት መፈጸም እንዳለባቸው ተመላክቶ እያለ ጉዳዩን በይግባኝ የተመለከተው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ተከራዩ ህንፃውን የሚለቅ ከሆነ አከራዩ ተገቢውን ማስተካከያ

አድርጎ ለሌላ ተከራይ ለማስተላለፍ የ6 ወር ጊዜ እንደሚያስፈልግ ተዋዋዮቹ ተስማምተዋል በሚል አመልካች የ6 ወር ኪራይ ለተጠሪ እንዲከፈል የስር ፍርድ ቤት ውሳኔን በማሻሻል የወሰነበትን አግባብ ከግራ ቀኙ የውል ይዘት ጋር በማገናዘብ ለመመርመር ያስቀርባል በመባሉ ተጠሪ መልሱን እንዲያቀርብ ታዟል።

ተጠሪም ህዳር 20 ቀን 2014 ዓ.ም በተፃፈ መልስ በግራ ቀኙ መካከል በተደረገው ውል አመልካች ህንጻውን ለ3ኛ ወገን ማከራየት የሚችል በመሆኑ የኪራይ ውል ዘመኑ እስኪጠናቀቅ ድረስ ለአከራይ ሊከፈል በሚገባው የኪራይ ዋጋ ምክንያት ጉዳት እንዳይደርስበት የማከራየት መብት እያለው እንዲሁም ተጠሪ ውሉ ጸንቶ ባለበት ጊዜም ሆነ የውል ዘመኑ ከተጠናቀቀ በኋላ ለማስረከብ ፍቃደኛ ባለመሆኑ አመልካች በፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 252548 ክስ መስርቶ ጥር 21 ቀን 2013 ዓ.ም በተሰጠ ፍርድ ህንፃው የክፍሉ ቀበሌ እና ፖሊስ ባለበት የተረከበው ሁኖ እያለ ህንፃውን ከተጠሪ ተረክቦ ሊያከራይ ይገባው ነበር በማለት የቀረበው ቅሬታ ተገቢ አይደለም። ውሉ ለተወሰነ ጊዜ የተደረገ በመሆኑ በአንደኛው ወገን በሚሰጥ ማስጠንቀቂያ ሊቋረጥ የማይችል መሆኑ በፍ/ሕ/ቁጥር 2965 ተገልጿል። የውሉ አንቀፅ 5.2 ውል ማራዘምን እንጂ ውሉ ያለአግባብ በመቋረጡ ምክንያት የጉዳት ኪሳራን የሚወስን ድንጋጌ ባለመሆኑ የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት የደረሰበት ድምዳሜ በከፊል የተሳሳተ ነው። የስር ፍርድ ቤቶች ለተወሰነ ጊዜ የተደረገውን ውል ማስጠንቀቂያ በመስጠት ማቋረጥ ይቻላል በማለት መተርጎማቸውም አግባብ አይደለም። የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ያለምንም ህጋዊ ምክንያት ተጠሪ የ3 ወር የኪራይ ክፍያ እንዲከፈለው የሰጠው ውሳኔን በማሻሻል የ6 ወር ክፍያ ብቻ እንዲከፈለው የሰጠው ውሳኔ በከፊል ስህተት የተፈፀመበት ነው፤ የአንድ አመት ኪራይ እንዲከፈለኝ ሊወሰን ይገባ ነበር። አመልካች ከአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ጋር ያደረገው የስራ ውል ተፈጸሚ አለመሆኑ ህንፃውን እንዳይጠቀም እንዳደረገው አልተረጋገጠም እንጂ ተረጋግጧል ቢባል እንኳ ተጠሪ ላይ ተፈፃሚ ሊሆን እና በውሉ የሚያገኘውን መብት ሊቀንስ አይገባም። ተጠሪ ውል ጊዜው ከመጠናቀቁ በፊት አመልካች በተናጠል ውሉን ማቋረጥ እንደማይችል እና የአንድ ዓመት ኪራይ ሊከፍል ይገባል በማለት ሲከራከር የነበረ በመሆኑ አመልካች ተጠሪው በይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤቱ አዲስ ክርክር አቅርቧል በማለት ያቀረበው ቅሬታ ተገቢነት የለውም በማለት ተከራክረዋል።

አመልካች በበኩሉ ታህሳስ 12 ቀን 2014 ዓ.ም በተፃፈ የመልስ መልስ የሰበር አቤቱታውን በማጠናከር ተከራክሯል።

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

እንደመረመርነውም አመልካች በዋናነት የሚከራከረው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የውል ማራዘምን የሚመለከተውን የውሉን አንቀፅ 5.2 ከውል ጊዜው መጠናቀቂያ በፊት ውልን ለማቋረጥም ተግባራዊ ይሆናል በማለት መወሰኑ፤ አመልካች የኪራይ ውሉን የሚያቋርጥ መሆኑን ገልፆ ለተጠሪ ማስጠንቀቂያ የሰጠው በመሆኑ ተጠሪ በቅን ልቦና ሌላ ተከራይ በማፈላለግ የሚደርስበትን ጉዳት የመቀነስ

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

ግዴታውን ባልተወጣበት የከፍተኛ ፍርድ ቤቱ ውሳኔ መሻሩ እና የ6 ወር የኪራይ ገንዘብ እንድከፍል መወሰኑ አግባብ አይደለም በማለት ነው። ተጠሪ በበኩሉ ውሉ ለ3 ዓመት ወይም ለተወሰነ ጊዜ የተደረገ በመሆኑ ከውል ጊዜው መጠናቀቂያ በፊት በአንዱ ወገን አነሳሽነት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ሊቋረጥ ስለማይችል አመልካች የ1 ዓመት የኪራይ ክፍያውን እንዲከፍል ሊወሰን ይገባ ነበር፤ አመልካች ህንፃውን ለሌላ 3ኛ ወገን ለማከራየት ባለው የውል ስልጣን ለሌላ 3ኛ ወገን ማከራየት ይችል ነበር። በተጨማሪም ህንፃውን ለተጠሪ ለማስረከብ ፍቃደኛ ስላልነበር ተጠሪ ጉዳት የመቀነስ ኃላፊነቱን አልተወጣም ሊባል አይችም በማለት ተከራክሯል።

በግራ ቀኙ መካከል ሰኔ 1 ቀን 2009 ዓ.ም በተደረገ የኪራይ ውል ስምምነት በቦሌ ክፍለ ከተማ ወረዳ 2 የቤት ቁጥሩ 043 የሆነውን ባለ 6 ፎቅ ህንፃ አመልካች በወር 23,000 ዶላር ለ3 ተከታታይ አመታት መከራየቱ አላከራከረም። አመልካች የሚከራከረው የ3ኛው ዙር ክፍያ ከመድረሱ በፊት በኪራይ የማልቀጥልበትን ምክንያት በመግለፅ ለተጠሪ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ያሳወኩት በመሆኑ ላልተገለገልኩበት ጊዜ ኪራይ ልከፍል አይገባም፣ ተጠሪም ጉዳቱን የመቀነስ ኃላፊነቱን አልተወጣም በማለት ነው። የስር ፍርድ ቤቶች ለውሳኔ መሰረት ያደረጉት ድንጋጌ ጠቅላላ ውልን የሚመለከቱ ድንጋጌዎችን ነው። ነገር ግን የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚመለከት የኪራይ ውል ግንኙነቱ የሚገዛበት እራሱን የቻለ ድንጋጌዎች አሉት። ጠቅላላ ውል ግንኙነትን የሚመለከቱት የፍ/ሕ/ቁጥር 1676 እና ተከታዮቹ ድንጋጌዎች ተፈጻሚ የሚሆኑት ግንኙነቱን የሚገዛ ልዩ ሕግ ድንጋጌ ከሌለ ወይ ልዩ ሕጉ ክፈተት ያለው እንደሆነ ብቻ ነው። በተያዘው ጉዳይ ለተወነ ጊዜ የተደረገ የማይንቀሳቀስ ንብረት የኪራይ ውል ግንኙነት ሲቋረጥ ውጤቱ ምን እንደሚሆን በፍ/ሕ/ቁጥር 2944 ላይ በግልጽ ተመልክቷል። በመሆኑም ከፍተኛ ፍርድ ቤቱ የውል ዘመኑ ከመጠናቀቁ በፊት መቋረጡን እንዲሁም ተጠሪ በፍ/ሕ/ቁጥር 1802 ጉዳትን የመቀነስ ኃላፊቱን አልተወጣም በማለት ለጉዳዩ ተገቢነት የሌለውን የፍትሐ ብሔር ሕጉን ጠቅላላ ድንጋጌ በመጥቀስ የ3 ወር የኪራይ ገንዘብ አመልካች ለተጠሪ እንዲከፍል መወሰኑ መሰረታዊ የህግ አተገባበር ስህተት የተፈጸመበት ነው። በሌላ በኩል ይግባኝ ሰሚው የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት የስር ፍርድ ቤት በዚህ ረገድ የፈጸመውን ስህተት ማረም ሲገባው በኪራይ ውሉ አንቀፅ 5.2 ላይ ግራ ቀኙ ውሉን የማራዘም ወይም ያለማራዘም ሀሳብ ካላቸው አንዱ ለሌላው ከ6 ወር በፊት ማሳወቅ አለበት በሚል የተገለፀውን የውል ቃል ከውል ዘመኑ መጠናቀቂያ በፊት ውሉ በሚቋረጥበት ጊዜም ተፈጸሚነት አለው በማለት አመልካች የ6 ወር ኪራይ ክፍያ እንዲከፍል መወሰምኑ የውሉን ድንጋጌ ይዘት እና ተገቢውን ድንጋጌ ያላገናዘበ ስህተት በመሆኑ ሊታረም የሚገባው ነው።

በመቀጠል ለጉዳዩ ተፈጸሚነት ካለው የማይንቀሳቀስ ኪራይ ውልን ከሚመለከተው የፍትሐ ብሔር ህጉ ድንጋጌ አንጻር የግራ ቀኙን ክርክር ስንመለት አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ተከራይ ውሉ ለተወሰነ ጊዜ የተደረገ ቢሆንም ውሉን በማንኛውም ጊዜ ሊያቋርጥ የሚችል መሆኑ፤ ነገር ግን በዚህ አግባብ ውሉን ሲያቋርጥ ለደረሰው ኪሳራ እና በውሉ በተጠቀሰው ጊዜ ውስጥ ንብረቱን መልሶ ለማካራየት የሚያስፈልገውን ጊዜ ታሳቢ በማድረግ ለዚህ ጊዜ ኪራይ ሊከፍል እንደሚገባ በፍ/ሕ/ቁጥር 2944 ድንጋጌ ላይ ተመላክቷል።

ከዚህ ድንጋጌ መገንዘብ የሚቻለው የማይንቀሳቀስ ንብረት ኪራይ ውል ለተወሰነ ጊዜ የተደረገ ቢሆንም እንኳን የተወሰነው ጊዜ ከመድረሱ በፊት ተከራይ የኪራይ ውሉን ማቋረጥ የሚችል መሆኑን ነው፡፡ ተከራዩ ጊዜው ሳይደርስ ውሉን በማቋረጡ የሚኖርበት ግዴታ ውሉ በመቋረጡ ምክንያት በአከራዩ ላይ ሊደርስ የሚችለውን ጉዳት መካስ ነው፡፡ በአከራዩ ላይ ሊደርስ የሚችለው ጉዳት ምን ሊሆን ይችላል የሚለው ሲታይ አንዱ በቀሪው ጊዜ ሌላ ተከራይ አግኝቶ እስኪያከራይ ባለው ጊዜ ሊያገኝ የሚችለውን የኪራይ ገንዘብ ሳያገኝ መቅረት እና ሌላው ለቀሪው ጊዜ ቢከራይ እንኳን ቀድሞ ከተከራየበት ባነሰ ዋጋ የሚከራይ ከሆነ ለቀሪው ጊዜ ከቀድሞው ዋጋ ጋር የሚኖረው ልዩነት ነው፡፡ እነዚህ በሁለት መልኩ በአከራዩ ላይ ሊደርሱ የሚችሉ ጉዳቶች መጠን ምን ያክል እንደሆነ ከሚመለከተው አካል በማስረጃ ተጣርተው እንዲቀርቡ በማድረግ ኪሳራውን ተከራይ ለአከራዩ እንዲከፍል ሊወሰን ይገባል፡፡

ወደተያዘው ጉዳይ ስንመለስ በግራ ቀኙ መካከል ያለው የኪራይ ውል የተቋረጠው በውሉ የተወሰነው የሶስት አመት ጊዜ ሳያልቅ አንድ አመት ቀርቶ እያለ ነው፡፡ ከላይ በተገለጸው መሰረት የውሉ ጊዜ አንድ አመት እየቀረው በመቋረጡ አመልካች በተጠሪ ላይ ለሚደርሰው ጉዳት ካሳ የመክፈል ኃላፊነት አለበት፡፡ የካሳው መጠንም መሰላት ያለበት ለክርክሩ መሰረት የሆነውን ቤት መልሶ ለማከራየት ምንያክል ጊዜ ሊያስፈልግ እንደሚችል እና በወር በምን ያክል ዋጋ ሊከራይ እንደሚችል ቤቱ የሚገኝበት አከባቢ የሚገኝ የሚመለከተው አካል አጣርቶ በሚያቀርበው ማስረጃ ነው፡፡ በመሆኑም የስር ከፍተኛ ፍርድ ቤት የጉዳት መጠኑን አጣርቶ ማቅረብ የሚችለውን አካል ግራ ቀኙ እንዲመርጡ በማድረግ ወይም ፍርድ ቤቱ በራሱ ተገቢ ነው ለሚለው አካል ቤቱን መልሶ ለማከራየት ምንያክል ጊዜ እንደሚያስፈልግ እና በምን ያክል ዋጋ ሊከራይ እንደሚችል ተጣርቶ እንዲቀርብ በማድረግ ለማከራየት ለሚፈጀው ጊዜ በወር ግራ ቀኙ በተስማሙት የኪራይ ዋጋ መሰረት እና ሊከራይ የሚችለው ግራ ቀኙ ከተስማሙበት ባነሰ ዋጋ ከሆነ ለቀሪው ጊዜ ልዩነቱን አመልካች እንዲከፍል ሊወሰን የሚገባ በመሆኑ ተከታዩን ወስነናል፡፡

ውሳኔ

1. የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 235868 በጥቅምት 12 ቀን 2013 ዓ.ም. እንዲሁም የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 197664 በሀምሌ 21 ቀን 2013 ዓ.ም. የሰጡት ውሳኔ በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 348(1) መሰረት ተሽሯል፡፡
2. የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ቁጥሩ 235868 የሆነውን መዝገብ እንደገና በማንቀሳቀስ በግራ ቀኙ መካከል ሰኔ 1 ቀን 2009 ዓ.ም በተደረገው የኪራይ ውል ስምምነት መነሻነት አመልካች የተከራየው ንብረትነቱ የተጠሪ የሆነን ህንጻ አመልካች የኪራይ ውሉን እንደሚያቋርጥ ተጠሪን ካሳወቀበት ጊዜ ጀምሮ ቤቱን ለማከራየት የሚያስፈልገውን ጊዜ እና በምን ያክል ዋጋ ሊከራይ እንደሚችል ተገቢነት ባለው ማስረጃ በማጣራት ጉዳዩን ከተጠሪ የዳኝነት ጥያቄ፣ ከአመልካች መልስ እና ከፍ/ሕ/ቁጥር 2944 ድንጋጌ ጋር በማገናዘብ የመሰለውን እንዲወስን መዝገቡን በፍ/ሕ/ቁጥር 343(1) መሰረት መልሰንለታል፡፡ ይፃፍ፡፡

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

https://t.me/ethiopianlegalbrief

3. በዚህ ችሎት የተደረገው ክርክር ያስከተለውን ወጪ እና ኪሳራ ግራ ቀኙ የራሳቸውን ይቻሉ፡፡

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ