

ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

ረታ ቶሎሣ

አዳነ ንጉሴ

አመልካች፡- አቶ ፀጋዬ አማን ተወካይ ዘነበች አበራ ቀረቡ

ተጠሪዎች፡-1. አቶ መሐመድ ነጋሽ	}	ጠበቃ ሸምስ ክድር ቀረበ
2. ወ/ሮ ክድጃ ሚናታህ		

3. በየካ ክፍለ ከተማ የወረዳ 8 አስተዳደር ዲዛይንና ግንባታ ልማት ዕ/ቤት

ነ/ፈ.ጅ አንዋር ሙስጠፋ ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ ከመንግስት የንግድ ቤት ኪራይ ውል ጋር ተያይዞ የቀረበን ክርክር የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው የአሁኑ አመልካች በአሁኑ ተጠሪዎች ላይ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከተማ አስተዳደር መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመሰረቱት ክስ መነሻነት ነው። በአመልካች የቀረበው የክስ አቤቱታ ይዘትም በየካ ክፍለ ከተማ ወረዳ 8 ክልል ውስጥ የሚገኘውንና ቁጥሩ 4-078/879/ የሆነውን ንግድ ቤት ከወረዳው በሕገ አግባብ ተከራይተው እና የንግድ ፈቃድ በማውጣትና የዳግም የንግድ ምዝገባ አካሂደው በመነገድ ላይ እያሉ ያለባቸውን የስራ ጫና ለማቃለል ሲሉ ከአሁኑ 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ጋር መጋቢት 05 ቀን 2003 ዓ/ም ጀምሮ የስራ ውል በማድረግ ለተጠሪዎቹ ደመወዝ እየከፈሉ በቤቱ እየሰሩበት እያለ ተጠሪዎች ወደ ወረዳው አስተዳደር በመሄድ ተቀጣሪዎች አይደሉም፤ ተከራይተን ነው በማለት አስመዝገበው በመገኘታቸው አመልካች ከእነዚህ ተጠሪዎች ጋር የነበራቸውን የሥራ ቅጥር ከጥቅምት 25 ቀን 2004 ዓ/ም ጀምሮ ያቋረጡ መሆኑን፤ ከዚህ በኋላም ቤቱን እነዚህ ተጠሪዎች እንዲለቁ አመልካች ቢጠይቋቸውም ሊለቁ ፈቃደኛ ያለመሆናቸውን፤ ቤቱንና ግምቱ ብር 15,000.00 የሆነውን አታክልት ይዘው እንደሚገኙ፤ 3ኛ ተጠሪም 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎችን ከንግድ ቤቱ እንዲያስለቀቅላቸው ቢጠየቅም በመመሪያ ቁጥር 3/2004 እና 4/2004 በተሰጠው ስልጣን መሰረት ሊፈጽም ያልቻለ መሆኑን በመዘርዘር ቤቱና አታክልቱ እንዲለቀቅላቸው ዳኝነት ጠይቀዋል።

1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ቀርበው በሰጡት መልስም ከአመልካች ቤቱን በብር 18,000.00 ወርሃዊ ኪራይ መከራየታቸውን፣ የስራ ቅጥር ውል የሌላቸውና የተከራይ አከራይ መመሪያ ሲወጣ አመልካች ፈርተው ተጠሪዎችን ፍጹም በሆነ የሞራል መገደድ ያስፈረሙ መሆኑንና ቅጥሩም የአሰሪና ሰራተኛ ጉዳይ አዋጅ ስለ ስራ ቅጥር ውል ፎርም የሚደነግገውን ፎርማሊቲ የማያሟላ መሆኑን በመዘርዘር ክሱ ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት የተከራከሩ ሲሆን 3ኛ ተጠሪ ደግሞ ክሱ እንደማይመለከተውና አመልካች ቤቱን ያለአከራይ ፈቃድ ለሶስተኛ ወገን አስተላልፈው መገኘታቸው በሚመለከተው ኮሚቴ ተጣርቶና ተረጋግጦ በመመሪያው መሰረት ለ1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ኪራይ መደረጉን ገልጾ ክሱ ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክሯል። ከዚህም በተጨማሪ ወ/ሮ ዘነበች አበራ የንግድ ድርጅቱን በሕገ አግባብ የገዙትና ስመ ሃብቱ እንዲዘርሳቸው ሊወሰን እንደሚገባ ጠቅሰው ማመልከቻ በማቅረባቸው ጣልቃ ገብተው እንዲከራከሩ ተደርጓል። ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው ፍ/ቤትም ግራ ቀኙን አከራክሮና ማስረጃዎችን በመስማት ጉዳዩን በመመርመር በተጠሪዎች መካከል የተደረገው ውል በመመሪያ ቁጥር 3/2004 እና ቁጥር 4/2004 መሰረት የተደረገ ነው፣ የቅጥር ውሉ አሳማኝነት የለውም የሚል ምክንያት ይዞ 3ኛ ተጠሪ ከ1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ጋር ያደረገው ውል ተቋርጦ የአመልካች ተከራይነት መብት ሊረጋገጥ አይገባም፤ 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ቤቱንና አታክልቱን ሰቀው ለአሁኑ አመልካች ሊያስረክቡ አይገባም፤ እንዲሁም የጣልቃ ገቢ አቤቱታ ተቀባይነት የለውም በማለት ወስኗል።

የአሁኑ አመልካችና ወ/ሮ ዘነበች አበራ በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ለየብቻቸው የይግባኝ ቅሬታቸውን ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ይግባኝ ሰሚ ችሎት ያቀረቡ ሲሆን ፍርድ ቤቱም ግራ ቀኙን ከአከራከረ በኋላ መዛግብቱን አንድ ላይ አጣምሮ በመመርመር 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ተቀጣሪ ሰራተኛ መሆናቸው ተረጋግጧል የሚል ምክንያት ይዞ በእነዚህ ተጠሪዎችና በአሁኑ አመልካች መካከል የኪራይ ውል የለም፤ ወ/ሮ ዘነበች አበራ የንግድ መደብሩን የገዙት ስለመሆኑ ያላስመዘገቡ በመሆኑ በመመሪያው መሰረት ተጠቃሚ ሊሆኑ አይችሉም የሚሉትን ምክንያቶችን ይዞ የስር ፍርድ ቤትን ውሳኔ በማሻሻል በወ/ሮ ዘነበች አበራ የቀረበውን አቤቱታ ውድቅ ያደረገው ሲሆን 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ግን ከአመልካች ጋር ያላቸው ግንኙነት የቅጥር ውል ነው በማለት 3ኛ ተጠሪ ከአሁኑ አመልካች ጋር ያለውን ውል ማቋረጡ ያላግባብ ነው ብሎ ደምድሟል። የአሁኑ ተጠሪዎችም ይህን ውሳኔ በከፊል በመቃወም የሰበር አቤቱታቸውን ለከተማ አስተዳደሩ ሰበር ሰሚ ችሎት ያቀረቡ ሲሆን ችሎቱም ግራ ቀኙን ከአከራከረ በኋላ ጉዳዩን መርምሮ የይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ውሳኔ በድምፅ ብልጫ በመሻር ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ጉዳዩን እንደገና ተመልክቶ ተገቢውን ውሳኔ እንዲሰጥበት የወሰነ ሲሆን ጉዳዩ የተመለሰለት ፍርድ ቤትም አመልካችንና ተጠሪዎችን በድጋሚ አከራክሮ የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ቀድሞ የሰጠውን ውሳኔ ሙሉ በሙሉ አፅንቷል። ከዚህ በኋላ ለከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት የሰበር አቤቱታቸውን ያቀረቡት የአሁኑ አመልካች ሲሆኑ ተቀባይነት አላገኙም። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው።

የአመልካች የሰበር አቤቱታ መሰረታዊ ይዘቱም በ1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች እና በአመልካች መካከል የአሰሪና ሰራተኛ ግንኙነት ስለመኖሩ በስር ፍርድ ቤት በሚገባ ተረጋግጦ እያለ ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ቀድሞ የሻረውን ውሳኔ ጉዳዩ በከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት ሲመለስለት ያለምንም ምክንያትና ትችት የሥር ፍርድ ቤትን ውሳኔ ማፅናቱ ያላግባብ ነው በማለት መከራከራቸውን የሚያሳይ ሲሆን አቤቱታቸው ተመርምሮም በዚህ ሰበር

ሰሚ ችሎት እንዲታይ በመደረጉ ለተጠሪዎች ጥሪ ተደርጎላቸው ተጠሪዎች ቀርበው ግራ ቀኙ በዕሉፍ እንዲከራከሩ ተደርጓል።

የጉዳይ አመጣጥ አጠር አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለጸው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን የሰበር ዕሉፍ ክርክር ለሰበር አቤቱታ መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው የሕጉ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል። እንደመረመረውም በዚህ ችሎት ምላሽ ሊሰጥበት የሚገባው ነጥብ የሰበር አቤቱታ የቀረበበት ውሳኔ ላይ መሰረታዊ የሆነ የህግ ስህተት ተፈፅሞበታል ለማለት ይቻላል? ወይስ አይቻልም? የሚለው ሆኖ ተገኝቷል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው የከተማው ይግባኝ ሰሚው ችሎት የአሁኑ አመልካች እና ወ/ሮ ዘነበች አበራ በስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ቅር በመሰኘት በመ/ቁጥር 18210 እና 18209 በሆኑት ላይ ይግባኙን አቅርበውለት እነዚህን መዛግብት አጣምሮ በመመርመር ነሐሴ 03 ቀን 2004 ዓ/ም በዋለው ችሎት የከተማው የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 04905 በሆነው በ7/10/2004 ዓ/ም የሠጠውን ውሳኔ የሻረ ቢሆንም የአሁኑ ተጠሪዎች ጉዳዩን ለከተማው ሰበር ሰሚ ችሎት አቅርበው ሰበር ሰሚ ችሎቱ በጉዳዩ በጭብጥነት ሊታይ የሚገባው ነጥብ በይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ያለመታየቱን ደምድሞ የይግባኝ ሰሚውን ፍርድ ቤት ውሳኔ ሽሮ ጭብጡን ለይቶ ጉዳዩን ለይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ከመለሰለት በኋላ ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ጉዳዩን በመ/ቁጥር 18210 በድጋሚ ተመልክቶ በመመርመር የስር ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 04905 ሰኔ 07 ቀን 2004 የሠጠውን ውሳኔ ጥቅምት 30 ቀን 2005 ዓ/ም በዋለው ችሎት ያጸናው መሆኑን፣ በዚህም ውሳኔ ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች የአመልካች ተቀጣሪ ሰራተኞች ሳይሆኑ ተከራይ መሆናቸውን የስር ፍርድ ቤት የያዘውን መደምደሚያ ሙሉ በሙሉ የተቀበለ መሆኑን ነው።

አመልካች ከ3ኛ ተጠሪ የተከራዩትን የንግድ ቤት ያለአከራዩ ፈቃድ ለ1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ያከራዩ ስለመሆናቸው ማስረጃዎችን የመመርመርና የመመዘን ሥልጣን ያላቸው የሥር ፍርድ ቤቶች ያረጋገጡት ፍሬ ነገር በመሆኑ አመልካች ከ1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ጋር ያላቸው ግንኙነት የአሰሪና ሰራተኛ ነው በማለት የሚያቀርቡት ክርክር የሥር ፍርድ ቤቶች ካረጋገጡት ፍሬ ነገር ውጪ በመሆኑ ለዚህ ችሎት በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀጽ 80(3(ሀ) እና አዋጅ ቁጥር 25/1988 አንቀጽ 10 ከተሰጠው ስልጣን ስር የማይወድቅ በመሆኑ ተቀባይነት የሌለው ሁኖ አግኝተናል።

በፍ/ሕ/ቁ/2957(1) ተከራይ የተከራየውን የማይንቀሳቀስ ንብረት በሙሉ ወይም በከፊል ለ3ኛ ወገን ሊያከራይ የሚችል ስለመሆኑ የተደነገገ ሲሆን ይህንኑ የማከራየት መብቱን ሊጠቀም የሚችለው ደግሞ በዚሁ ቁጥር በንዑስ ቁጥር ሁለት በተነገረው መሰረት አስቀድሞ ተከራይ አሳቡን ለአከራይ አስታውቆ አከራይ በዚሁ ጉዳይ ላይ ሊኖረው የሚችለውን አቋም ካወቀ በኋላ መሆን እንዳለበት ህጉ በአስገዳጅ ሁኔታ አስቀምጧል። በመሆኑም አመልካች አከራይ ከሆነው ከአሁን 3ኛ ተጠሪ ፈቃድ ሳያገኙ የንግድ ቤቱን ለ3ኛ ወገን ያከራዩት በፍ/ሕ/ቁጥር 2957 በንዑስ ቁጥር 2 የተቀመጠውን አስገዳጅ ሁኔታ የሚቃረን ነው።

በመሆኑም አመልካች የተከራዩትን ቤት ከ3ኛ ተጠሪ የተሰጣቸው ፈቃድ ሳይኖር ለ3ኛ ወገን አከራይተው የተገኙት የፍ/ህ/ቁ 1731(1)፣2957(2) ድንጋጌዎችንና በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የዲዛይንና ግንባታ አስተዳደር ልማት

ቢሮ በንግድ ቤቶችና ወደ ንግድ ቤት በተቀየሩ የመኖሪያ ቤቶች ላይ የተፈጠሩ ችግሮችን ለማስወገድ ተሻሽሎ የወጣውን መመሪያ ቁጥር 3/2004 እና 4/2004 የሚጥስ ሆኖ በመገኘቱ የሥር ፍርድ ቤቶች 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ከ3ኛ ተጠሪ ጋር ያደረጉት ውል ሊቋረጥ አይገባም፤ ቤቱንና አታክልቱን ለአመልካች ሊያስረክቡ አይገባም በማለት የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የህግ ስህተት ያልተፈጸመበት ሆኖ በማግኘታችን ተከታዩን ውሳኔ ሰጥተናል።

ው ሳ ኔ

1. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመጄመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁ/ 04905 በቀን 07/10/2004 ዓ/ም በዋለው ችሎት የሰጠውን ፍርድ፣ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በመ/ቁ/18210 በቀን 30/02/2005 ዓ/ም በዋለው ችሎት በአብላጫ ድምጽ የሰጠውን ውሳኔ እና የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ/ 19016 በቀን 12/04/2005 ዓ/ም በዋለው ችሎት በአብላጫ ድምጽ የሰጠውን ውሳኔ በፍ/ሥ/ሥ/ሀ/ቁ/348(1) መሰረት አጽንተናል።
2. አመልካች ያቀረቡት የንግድ ቤትና አታክልክት ይለቀቅልኝ ጥያቄ በበታች ፍርድ ቤቶች ውድቅ መደረጉ የሚነቀፍበት ምክንያት የለውም ብለናል።
3. የዚህን ፍርድ ቤት ወጪና ኪሳራ የግራ ቀኝ ወገኖች የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።
መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ ብለናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/ዮ