

የከፍተኛው ፍርድ ቤት በሰጠው ውሳኔ ተጠቃሚው ጣልቃ ገብ የኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ እንደሆነ ይታወቃል። ጉዳዩን በይግባኝ ያስተናገደው የጠቅላይ ፍርድ ቤት ግን ጣልቃ ገብን ባለመጥራት ከአመልካችና ከተጠሪ የተሻለ መብት ያለው ማነው? የሚል ጭብጥ መስርቶ ጣልቃ ገብን የሚጎዳ ውሳኔ መስጠቱ የፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 40/5/ ድንጋጌን ያልተከተለ አሠራር በመሆኑ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ፈጽሟል።

በተጨማሪም ተጠሪ በቤቱ ላይ ቀደም ሲል የንግድ ማኅበሩ ከመቋቋሙ በፊት የነበራቸው የተከራይነት መብት ከአጃቸው ሊወጣ የቻለው ለአመልካች በሰጡት ውክልና መነሻነት ነው በማለት ውክልናው የኪራይ ውሉ ወደ ድርጅቱ ስም በተዛወረበት ጊዜ የፀና እንደነበር እየተመለከተ ሕልውናው ባከተመና በሌላ ውል በተተካው በቀድሞ የኪራይ ውል ላይ ሕይወት በመዘራት ተጠሪ ቤቱን እንዲረከቡ የሰጠው ውሳኔ ምንም ዓይነት ሕጋዊ መሠረት የሌለው ሆኖ ተገኝቷል። በመሆኑም ፍርድ ቤቱ በሕግ ተደግፎ ውሳኔ መስጠት ሲገባው ያለ ሕግ ወስኖ በመገኘቱ ሌላ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ፈጽሟል።

**ው ሣ ኔ**

- የፌ/ጠ/ፍ/ቤት በፍ/ብ/መ/ቁ. 20708 ጥር 12 ቀን 1999 ዓ.ም. የሰጠው ውሳኔ ተሸሯል።
  - የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 20/80 ግንቦት 17 ቀን 1997 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ ፀንቷል። መዝገቡ ተዘግቷል።
- የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ

**ዳኞች፡-መንበረፀሐይ ታደሰ**

- ፍስሐ ወርቅነህ
- ሐጎስ ወልዱ
- ሂሩት መለሰ
- ታፈሰ ይርጋ

**አመልካች፡-** ኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ- ነ/ፈጅ አበበ ጥላይ

**ተጠሪ፡-** እነ ወ/ሮ አረጋሽ አምደሚካኤል- ጠበቃ ዘውዱ

መዝገቡን መርምረን ቀጥሎ የተመለከተውን ፍርድ ሰጥተናል።

**ፍ ር ድ**

ይህ የሰበር አቤቱታ ሊቀርብ የቻለው አመልካች ቤት ይልቀቅልኝ በማለት በተጠሪዎች ላይ ያቀረበው ክስ በሥር ፍ/ቤቶች ተቀባይነት ባለማግኘቱ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጻሚ በማለት አመልካች ቅሬታ በማቅረቡ ነው።

የጉዳዩ አመጣጥም ባጭሩ ሲታይ አመልካች በተጠሪዎች ላይ በፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ባቀረበው ክስ 1ኛ ተጠሪ በሰኔ 1 ቀን 1974 ዓ.ም. በተደረገ ውል በወረዳ 21 ቀበሌ 04 ቁጥር 031/08 የሆነውን ቤት በወር ብር 212.50/ሁለት መቶ አስራ ሁለት ከሀምሳ/ ተከራይተው እያለ ውሉን በመጣስ ከአገር ሲወጡ ቤቱን ለ2ኛ ተከላሽ አስተላልፈዋል። 2ኛ እና 3ኛ ተከላሽም ቤቱን በሕገወጥ መንገድ ይገለገሉበታል። ስለዚህ የኪራይ ውሉ ተሰረዘ ቤቱን እንዲያስረክቡ ይወሰንልኝ በማለት ጠይቋል።

2ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎችም ባቀረቡት የመከላከያ መልስ 1ኛ ተጠሪ ለሕክምና ከኢትዮጵያ ውጭ ሲሄዱ እስኪመለሱ ድረስ 2ኛ ተጠሪ

በውክልና ንብረታቸውን እንዲጠብቁላቸው 2ኛ ተጠሪም ለተወሰነ ጊዜ ለሥራ ከአዲስ አበባ ውጭ ሲሄዱ 3ኛ ተጠሪ በቤቱ ውስጥ እንዳለ ገልጸው ክሱ ከበቂ ኪሳራ ጋር ሊሰረዝ ይገባል በማለት ተከራክረዋል። የግራ ቀኝ ክርክር በዚህ መልኩ የቀረበለትም የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት መዝገቡን መርምሮ 1ኛ ተጠሪ ከአመልካች የተከራይትን ቤት ለሌላ ስለማስተላለፋቸው አመልካች በማስረጃ ያላረጋገጠ ሲሆን ተጠሪዎች ባቀረቧቸው ማስረጃዎች ግን 1ኛ ተጠሪ 2ኛ ተጠሪን 2ኛ ተጠሪም 3ኛ ተጠሪን ንብረት ለማስተዳደር የሚያስችል ውክልና መስጠታቸውን ያረጋግጣል። ማንም ሰው ደግሞ ውክልና የመስጠት መብት ያለው ስለሆነ የኪራይ ውል ሊሰረዝም አይችልም በማለት ክሱን ሳይቀበለው ቀርቷል።

ጉዳዩ በይግባኝ የቀረበለትም የፌ/ከ/ፍ/ቤት በበኩሉ ግራ ቀኝን አከራክሮ ይግባኝን ባለመቀበል የሥር ፍ/ቤትን ውሳኔ አጽንቷል።

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ይህንኑ በመቃወም ሲሆን ይህ ሰበር ችሎት የቀረበውን ቅሬታ መርምሮ በአመልካችና በ1ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ኪራይ ውል ሊሰረዝ አይገባም ተብሎ በበታች ፍ/ቤቶች መወሰኑ ተጠሪዎች ባሉበት ተጣርቶ ሊወሰን የሚገባው መሆኑን በማመኑ ተጠሪዎችን በመጥራት ግራ ቀኝን አከራክሯል።

በአጠቃላይ የክርክሩ ይዘት ከላይ የተመለከተው ሲሆን ሊፈታ የሚገባው የጉዳዩ ግብጥ በአመልካችና በ1ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ኪራይ ውል ሊሰረዝ ይገባል? ወይንስ አይገባም? የሚለው በመሆኑ ይህንኑ ጭብጥ ይዘን አቤቱታውን እንደሚከተለው መርምረናል።

አመልካችና 1ኛ ተጠሪ ባቋቋሙት የቤት ኪራይ ውል አንቀጽ 2.5 እና 2.6 ላይ ተከራይ የተከራየውን ቤት ያለአከራይ ፈቃድ ለሌላ ወገን ቢያስተላልፍ ውሉ እንደሚሰረዝ ተመልክቷል። ተጠሪዎች አጥብቀው የሚከራከሩት 1ኛ ተጠሪ በሕክምና ምክንያት ወደ ውጭ አገር

ሲሄዱ ንብረታቸውን እንዲያስተዳድሩላቸው ለ2ኛ ተጠሪ ውክልና ሰጥተዋል። እንደዚሁም 2ኛ ተጠሪ ከአዲስ አበባ ውጭ ሲሄዱ በበኩላቸው ለ3ኛ ተጠሪ ውክልና የሰጡ በመሆኑ ድርጊቱ ውሉን የሚጻረር ባለመሆኑ ውሉ ሊሰረዝ አይገባም በማለት ነው።

በእርግጥ ማንም ሰው ከባለቤትነት መብትም ይሁን ከይዞታ መብት በመነጨ በሚያዝበት ንብረት ላይ ውክልና የመስጠት ከሕግ የመነጨ መብት እንዳለው የሚያከራክር አይሆንም። በተያዘው ጉዳይ 1ኛ ተጠሪ እንደተባለው ለሕክምና ከኢትዮጵያ ውጭ ሲሄዱ ለ2ኛ ተጠሪ ውክልና የሰጡ ቢሆንም 2ኛ ተጠሪ ረዘም ላለ ጊዜ በቤቱ ውስጥ መኖራቸው ሲታይ ከዚህም አልፎ እሳቸውም በበኩላቸው 3ኛ ተጠሪን መወከላቸው እንደዚሁም ለሕክምና ወደ ውጭ አገር ሄደዋል የተባሉት 1ኛ ተጠሪ ለረጅም ጊዜ ሳይመለሱ መቅረታቸው እነዚህ ሁኔታዎች በድምሩ ሲታዩ 1ኛ ተጠሪ ከአመልካች በኪራይ የያዙትን ቤት ለ2ኛ ተጠሪ ማስተላለፋቸውን የሚያረጋግጡ ፍሬ ነገሮች ናቸው። ይህ ፍሬ ነገር ከተረጋገጠ ደግሞ ግራ ቀኝ ባቋቋሙት የቤት ኪራይ ውል ላይ ከላይ እንደተመለከተው ተከራይ ያለአከራይ ፈቃድ በኪራይ የያዘውን ቤት ለሌላ ሰው ለማስተላለፍ እንደማይችል የተሰማመኑትን የሚጻረር እንደሆነ የሚያስገነዝብ ነው። የውል ይሰረዝልኝ አቤቱታም ለፍርድ ቤት በቀረበ ጊዜ ዳኞች ውሉ እንዲሰረዝ ከመወሰናቸው በፊት የተዋዋሉትን ጥቅምና በቅን ልቦና የሚያስፈልገውን መሠረት ማጤን እንዳለባቸው እንደዚሁም ዓይነተኛ የውል መጣስ ተግባር /fundamental breach of contract/ ካልተፈጸመ ውሉ ይሰረዝ ሊሉ እንደማይችሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1785 ላይ የተመለከተ እንደመሆኑ መጠን ከዚህም አንጻር ሁኔታው ሲታይ 1ኛ ተጠሪ በኪራይ የያዙትን ቤት በውክልና ሽፋን ለሌላ ማስተላለፋቸውን መገንዘብ ስለተቻለና ይህም ቅን ልቦና የጎደለው መሆኑን የሚያሳይ፣ ከአመልካች ጥቅምም አኳያ ሲታይ በአዋጅ