

የሰ/መ/ቁ. 32521

ጢያዝያ 7 ቀን 2000 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

መስፍን ዕቁበዮናስ

ሒሩት መለሠ

ታፈሰ ይርጋ

መድኅን ኪሮስ

አመልካች፡- የኪራይ ቤቶች ኤጀንሲ - ነ/ፈጅ ኦብርግም አጥላባቸው

ተጠሪ፡- እነ ዳባ ኢጃቶ - ቀረቡ።

መዝገቡ ተመርምሮ ቀጥሎ የተመለከተው ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍርድ

ይህ ጉዳይ የተጀመረው በፌዴራል ክፍተኛ ፍ/ቤት ሲሆን አመልካች በተጠሪዎች ላይ ባቀረበው ክስ በአዲስ አበባ ከተማ በወረዳ 24 ቀበሌ 15 ክልል የሚገኘውንና ቁጥር 802/1-2-803/ 1-2 የሆነውን ቤት ለቢሮ አገልግሎት በወር ብር 1,800 (አንድ ሺ ስምንት መቶ) ለኦሮሞ ሕዝቦች ዲሞክራሲያዊ ድርጅት አከራይቶ የነበረ ሲሆን ተከራይ ቢሮውን ወደ ሌላ ቦታ በመቀየሩ ከታህሳስ 1988 ዓ.ም. ጀምሮ በድርጅቱ ውስጥ የነበሩ አባሎች ወደ ኦሮሚያ ፖሊስ ኮሚሽን ስለተዛወሩ በቤቱ ውስጥ የነበሩት እዚያው እንዲቆዩ ስለፈለገ የኪራይ ውሉ ወደ ኦሮሚያ ፖሊስ ኮሚሽን ተዛውሮ በቢሮነት እንድንጠቀምበት ይፈቀድልን በማለት የኦሮሚያ ፖሊስ ኮሚሽን በደብዳቤ ጠይቆ ሲከታተል ከቆየ በኋላ ውል ሳይፈጸም አባሎቹ በቤቱ እንዲጠቀሙ አድርጓል። በዚህ መሠረት የአሁን ተከራይ የኪራይ ውል ሳይኖራቸው ኪራይም ሳይከፍሉ ያለከላሽ ፈቃድ ከጥር 1 ቀን 1998 ዓ.ም. ጀምሮ በሕገወጥ መንገድ እየተጠቀሙበት ስለሚገኝ በአጠቃላይ ያለውን ውዝፍ ኪራይ ብር 183,600.00 (አንድ መቶ ሰማኒያ ሦስት ሺህ ስድስት መቶ) ወለድ ብር 113,511.35 (አንድ መቶ አሥራ ሦስት ሺህ አምስት

መቶ አሥራ አንድ ከሰላሳ) በድምሩ ብር 297,111.35 (ሁለት መቶ ዘጠና ሰባት ሺህ አንድ መቶ አሥራ አንድ ከሰላሳ አምስት) ክፍለው ቤቱን ለከሣሽ እንዲያስረክቡ ይወሰንልን በማለት ጠይቋል።

የከሣሽ ክስና ማስረጃ ለተከሳሾች ደርሶ መልስ እንዲሰጡ በታዘዘው መሠረት የተወሰኑት ተከሣሾች ቀርበው መልስ ሲሰጡ የተወሰኑት ደግሞ በአግባቡ ተጠርተው ባለመቅረባቸው በሌሎች ጉዳዩ እንዲታይ ፍ/ቤቱ ትዕዛዝ ሠጥቷል። የቀረቡት ተከሣሾች በሰጡት መልስ ክስ የቀረበበት ቤት የከሣሽ ስለመሆኑ የቀረበ ማስረጃ ካለመኖሩም በላይ ከሣሽም አስተዳድሮት አያውቅም። ከሣሽ ከእኛ ጋር ውል ስላልፈጸመ በማናውቀው ውል መነሻነት የኪራይ ገንዘብ ልንጠየቅ አይገባም በማለት ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል ሲሉ ተከራክረዋል።

የግራ ቀኝ ክርክር በዚህ መልኩ የቀረበለትም የፌዴራል ክፍተኛ ፍ/ቤት ጉዳዩን መርምሮ ለክሱ መሠረት የሆነውን ውል ከሳሽ ያደረገው ክራሮ ሕዝቦች ዲሞክራሲያዊ ድርጅት ጋር ሲሆን በዚህ ውል መሠረትም ተከሣሾች በቤቱ ውስጥ ሊገቡ መቻላቸውን ከሣሽ በክሱ ከመግለጹም በላይ በውሉ መሠረት ኪራይ ሊከፍል የተስማሙና ሲከፍል የቆየው ይህም የኦሮሞ ሕዝብ ዲሞክራሲያዊ ድርጅት እንጂ ተከሣሾች አይደሉም ካለ በኋላ ውሉ ሳይታደስ ቀርቶ ቤቱ ያለ አግባብ ተይዞባኛልና ይለቀቅልኝ ወይም ውዝፍ ኪራይ ይከፈለኝ በማለት ሊጠይቅ የሚችለው በውል የተከራየውን ወገን እንጂ ተከሣሾችን አይደለም። እንደዚሁም ውሉ ስላለቀ ሊያስረክቡን ይገባል ከሆነም ውሉን ለማፍረስ ውል የገባውን ወገን መክሰስ እንጂ ውሉ ባልፈረሰበት ሁኔታ ቤቱ እንዲለቀቅለት ያቀረበው ጥያቄ በአግባቡ አይደለም በማለት ክሱን ሳይቀበለው ቀርቷል።

ከሣሽ በዚህ ውሣኔ ቅሬታ አድርጎት የይግባኝ ቅሬታውን ለፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት አቅርቦ ፍ/ቤቱም በበኩሉ ግራ ቀኙን አከራክሮ የሥር ፍ/ቤት

ውሃኔ ጉድለት የለበትም በማለት በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 348/1/ መሠረት አጽንቷል።

የሰበር አቤቱታውም የቀረበው ይህንን በመቃወም ሲሆን ይህ ችሎትም በበኩሉ አቤቱታው ለሰበር ይቀርባል ብሎ ግራ ቀኙን አከራክሯል።

ምላሽ ማግኘት የሚገባውም የጉዳዩ ጭብጥ ተጠሪዎች ለክሱ ምክንያት የሆነውን ቤት ለአመልካች ሊያስረክቡ ይገባል ወይንስ አይገባም? ኪራይስ ሊከፍሉ ይገባልን? የሚለው በመሆኑ ከዚህ ጭብጥ አኳያ የሰበር አቤቱታው ተመርምሯል።

ተጠሪዎች በሥር ፍ/ቤትም ሆነ በዚህ ችሎት ክርክር ሲደረግ አመልካች ለክሱ ምክንያት የሆነው ቤት ባለንብረት ስላልሆነ ቤቱ ይለቀቅልኝም ሆነ ኪራይ ይከፈለኝ ማለት አይችልም በማለት ተከራክረዋል። ሆኖም ግን አመልካች ክስ ያቀረበው ባለቤትነትን በመፋለም ረገድ /Petitory action/ ስላልሆነ የቤቱ ባለቤት ስለመሆኑ ማስረጃት የሚጠበቅበት አይሆንም። አመልካች ለክሱ ምክንያት የሆነውን ቤት ለኦሮሞ ሕዝቦች ዲሞክራሲያዊ ድርጅት አከራይቶት እንደነበር በአስረጃነት ባቀረበው የኪራይ ውል የተረጋገጠ ሲሆን ተጠሪዎችም ከአመልካች ጋር የኪራይ ውል ሳይኖራቸው በቤቱ ውስጥ እንደሚኖሩ በአመልካች ማስረጃ ከመረጋገጡም በላይ በተጠሪዎችም አልተካደም።

ከሃሽ የሆነ ወገን የማይንቀሳቀስ ንብረትን ለማስለቀቅና ለመረከብ ክስ ባቀረበ ጊዜ በማናቸውም ምክንያትና ሁኔታ በዚህ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ ሠፍረው የሚገኙትን ሁሉ አጣምሮ መክሰስ እንደሚችል ተከሃሾችን አጣምሮ ስለመክሰስ /Joinder of defendants/ በሚደነግገው በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 36/4/ ላይ ተመልክቷል።

ለመብትም ሆነ ለገዴታ ምንጭ ውል ወይንም ሕግ ሲሆን ተጠሪዎች ግን ከውልም ሆነ ከሕግ የመነጨ መብት ሳይኖራቸው ለክርክሩ

ምክንያት በሆነው ቤት ላይ ያለአግባብ በመበልጸግ ላይ እንደሚገኙ መገንዘብ አይደላቸውም።

በሌላ በኩልም ጉዳዩን በመጀመሪያ የዳኝነት ሥልጣኑ የተመለከተው የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ለክሱ መሠረት በሆነው ቤት ላይ የውል ግንኙነት የተመሠረተው በአመልካችና በኦሮሞ ሕዝቦች ዲሞክራሲያዊ ድርጅት መካከል እንጂ ከተጠሪዎች ጋር ስላልሆነ ቤት ይለቀቅልኝም ሆነ ኪራይ ይከፈለኝ ተብሎ የቀረበው ክስ ተቀባይነት የለውም ብሏል። ይሁንና በአመልካችና በተጠቀሰው የኦሮሞ ሕዝቦች ዲሞክራሲያዊ ድርጅት መካከል በዚህ ለክርክሩ ምክንያት በሆነው ቤት ላይ የኪራይ ውል እንደነበር የተረጋገጠ ቢሆንም ተከራይ ቤቱን ለቆ ሄዷል ከተባለ የኪራይ ውሉ መቋረጡን የሚያስገንዝብ ከመሆኑም በላይ አመልካችም በተጠሪዎች ላይ ክስ የመሠረተው ውሉን መሠረት በማድረግ ሳይሆን አላግባብ በልጽገዋል በማለት ስለሆነ ይህንን የተቋረጠ ውል መሠረት አድርጎ ክሱ ተቀባይነት የለውም በማለት የሰጠው ውሃኔ እንደዚሁም የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይህንን ውሃኔ በማጽናት የሰጠው ትዕዛዝ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ተገኝቷል።

ው ሣ ኔ

1. የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 32793 ሚያዝያ 5 ቀን 1998 ዓ.ም. የሰጠው ፍርድ እንደዚሁም የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 25411 ግንቦት 14 ቀን 1999 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 348/1/ መሠረት ተሸሯል።
2. ተጠሪዎች ለክሱ ምክንያት በሆነው ቤት ከውልም ይሁን ከሕግ የመነጨ መብት ሳይኖራቸው እየኖሩበት ያለአግባብ የበለጸጉ ስለሆኑና የበለጸጉበትም መጠን ቤቱ አስቀድሞ ሲከራይበት በነበረው ልክ ስለሆነ በዚህ መሠረት አመልካች አስልቶ የጠየቀውን ብር