

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ታፈሰ ይርጋ

አልማው ወሌ

ፀጋዬ አስማማው

ዓሊ መሐመድ

አመልካች፡- የመንግሥት ቤቶች ኤጀንሲ - ነገረ ፈጅ ሂሩት አስራት ቀረቡ።

ተጠሪ፡- አቶ ይብራህ ግርማይ - ጠበቃ አቶ አበበ ኃይሌ ቀረቡ።

መዝገቡ የተቀጠረው ለምርመራ ነበር መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የቀረበው አመልካች የከፍተኛው ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 42765 ግንቦት 22 ቀን 1999 ዓ.ም. የሰጠው ውሳኔና የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ.ቁ. 32556 ታህሣሥ 16 ቀን 2000 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት መጋቢት 17 ቀን 2000 ዓ.ም. ባቀረበው የሰበር አቤቱታ በመጠየቁ ነው።

ክርክሩ በመጀመሪያ የታየው በፌዴራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት ሲሆን፤ የአሁን አመልካች በከፋሽነት በመቅረብ በሥር በተከሰቱበት የተከራከረው ተጠሪ ንጉሴ ግርማይ ላይ ባቀረበው ክስ የአሁን ተጠሪ በአዲስ አበባ ከተማ ወረዳ 16 ቀበሌ 11 የቤት ቁ. 834 የሆነውን ቤት ጥር 1 ቀን 1990 ዓ.ም. በተፈረመ የኪራይ ውል በብር 175 /አንድ መቶ ሰባ አምስት ብር/ ተከራይቷል፤ ሆኖም ይህንን ቤት ከአከራዩ ፈቃድና ዕውቅና ውጭና የኪራይ ውሉን በሚጥስ ሁኔታ ለንጉሴ ግርማይ አሳልፎ የሰጠ በመሆኑ የኪራይ ውሉ ፈርሶ ቤቱን እንዲያስረክብ ትዕዛዝ ይሰጥልን በማለት ክስ አቅርቧል። ተጠሪ በቤቱ ውስጥ የምኖረው እኔ ነኝ፤ ለአቶ ንጉሴ ግርማይ አሳልፎ አልሰጠሁም፤ የሚል ክርክርና ይህንን ያስረዳልኛል የሚላቸውን የሰነድ ማስረጃዎች አቅርቦዋል። የፌዴራል የመጀመሪያ ፍርድ ቤት አመልካች ያቀረባቸውን ሁለት ምስክሮች ክሰማና በተከፋሽ በኩል የቀረበውን ማስረጃ ከመዘነ በኋላ የኪራይ ውሉ ፈርሶ ተጠሪ ቤቱን ለአመልካች እንዲያስረክቡ በማለት ወስኗል።

በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ተጠሪ ለከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ አቅርቦ የከፍተኛው ፍርድ ቤት የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ የኪራይ ውሉ የሚቋረጠው /ይግባኝ ባይ/ ተጠሪ ቤቱን ለመኖሪያ ቤት ሳይሆን ለንግድ ቢጠቀምበት ነበር፤ ስለሆነም የሥር ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ ተገቢነት የለውም በማለት ወስኗል። የሥር ፍርድ ቤት ውሳኔን ሽሯል። አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለጠቅላይ ፍርድ ቤት ያቀረበ ሲሆን የከፍተኛው ፍርድ ቤት ውሳኔ የሚነቀፍበት የሕግ ወይም የፍሬ ጉዳይ ስህተት የለም በማለት ይግባኙን ሰርዞታል።

አመልካች በኪራይ ውሉ አንቀጽ 6/2/ መሠረት ተጠሪ ቤቱን ራሱ ሊገለገልበት እንጂ ለሌላ ሰው አሳልፎ ለማክራየት ወይም ለመስጠት እንደማይችል ተመልክቷል፤ ተጠሪ ቤቱን ለሌላ ሰው አሳልፎ የሰጠ በመሆኑ በኪራይ ውሉ አንቀጽ 11/3/ መሠረት ውሉ ይቋረጣል፤ ይህ ሆኖ እያለ ከፍተኛው ፍርድ ቤት ለኪራይ ውሉ አንቀጾች ያልሆነ ትርጉም በመስጠት መወሰኑና የጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት ይግባኛችንን መሠረዙ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት አመልክቷል።

ተጠሪ በበኩሉ የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ውሳኔ የሰጠው ከቀበሌ የተባረሰትን ማስረጃና የሁለት ምስክሮች ቃል ሰምቶ ነው፤ ማስረጃው ቀጥተኛ ማስረጃ ሳይሆን የሰሚ ሰሚ ማስረጃ ነው፤ የሰሚ ሰሚ ማስረጃ ተቀባይነት የሌለው ማስረጃ ነው፤ በተቃራኒው እኔ በቤቱ ውስጥ እንደምኖር የቀበሌ መታወቂያ ደብተርና ደብዳቤ በማቅረብ አስረድቻለሁ፤ ከዚህ በተጨማሪ የከፍተኛው ፍርድ ቤት ለኪራይ ውሉ አንቀጽ 6/1/ የሰጠው ትርጉም ተገቢነት ያለው ነው፤ ስለዚህ የከፍተኛው ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔና ይግባኝ ሰሚው ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰጠው ትዕዛዝ ምንም አይነት የሕግ ስህተት የሌለበት በመሆኑ የአመልካችን አቤቱታ ውድቅ በማድረግ እንዲያሰናብተኝ በማለት መልስ ሰጥቷል። አመልካች ተጠሪ የማስረጃ ተግባራትና ተቀባይነትን አስመልክቶ ያቀረበው ክርክር ተገቢነት የሌለው ነው፤ የውሉን አተረጓጎም በተመለከተ ያቀረበው ክርክር የሕግ መሠረት የለውም በማለት የመልስ መልስ አቅርቧል።

ከሥር የክርክሩ አመጣጥና አመልካችና ተጠሪ በሰበር ያደረጉት ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም መዝገቡን መርምረናል። መዝገቡን እንደመረመርነው የከፍተኛው ፍርድ ቤት አመልካችና ተጠሪ ላደረጉት የኪራይ ውል የሰጠው ትርጉም ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? የሚለው ጭብጥ መጣራት ያለበት ሆኖ አግኝተዋል። ከላይ ለተያዘው ጭብጥ እልባት ለመስጠት ስለውል ድንጋጌዎች አተረጓጎም በፍትሐብሔር ሕግ የተደነገጉትን ድንጋጌዎች መመልከት ያስፈልጋል።

ከዚህ አንጻር ስንመዘኑ የውል ድንጋጌዎች መተርጎም ያለባቸው በተዋዋሎቹ መካከል ሊኖር የሚገባውን ቅንነትና የመተማመን ግንኙነት መሠረት በማድረግና በጉዳዮቹ ውስጥ ያለውን ልማዳዊ ሥርዓት በመከተል በቅን ልቦና መተርጎም ያለባቸው ስለመሆኑ በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1732 የተደነገገ ሲሆን የውል ቃል የሚያሻማ ሆኖ በተገኘ ጊዜ የተዋዋሎች ሃሳብ ምን እንደነበረ በመፈለግና መሠረት በማድረግ ሊተረጎም እንደሚገባ የፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1734 ንዑስ አንቀጽ 1 ይደነግጋል። አመልካች የመንግሥት የልማት ድርጅት ነው። አመልካች የተቋቋመው የነዋሪዎችን የመኖሪያ ቤት አጥረት ለመቅረፍና በተመጣጣኝ ዋጋ ለሕብረተሰቡ አገልግሎት ለመስጠት ነው። ከዚህ አንጻር የአመልካችን አገልግሎት ያገኘና የኪራይ ውል የተዋዋለ ሰው ቤቱን በኪራይ ውሉ ከተገለፀው አገልግሎት ውጭ እየተገለገለበት ከተገኘ ውሉ ፈራሽ እንደሚሆን ከኪራይ ውሉ አንቀጽ 6 እና አንቀጽ 11/3/ ድንጋጌ ለመረዳት ይቻላል። በመሆኑም ቤቱን እራሱ በመኖሪያ ቤትነት ለመገልገል ተስማምቶ የተከራየ ተከራይ በተከራይ አከራይነት ቤቱን ሌላ ሰው ለመኖሪያ ቤትነት እንዲገለገልበት አከራይቶ ቢገኝ ወይም ከአከራይ ስምምነትና ፈቃድ ውጭ በሌላ በማናቸውም መንገድ ቤቱን ለሌላ ሦስተኛ ወገን አሳልፎ ሰጥቶ ቢገኝ ቤቱን አከራይ በውሉ ከገለፀው አገልግሎት ውጭ እንደተጠቀመበት ተደርጎ መተርጎም ይገባዋል። ምክንያቱም አመልካች የመኖሪያ ቤት የተከራይ አከራይነት መብት በመጠበቅ ውል ያልተዋዋለ በመሆኑ፤ ይህም የአመልካች ሀሳብ በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1732 እና በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1734 ንዑስ አንቀጽ 1 መሠረት መታየት ያለበት ነው።

የከፍተኛው ፍርድ ቤት ከላይ የተገለጹትን መሠረታዊ የውል ሀይለቃል አተረጓጎም ድንጋጌዎች በመተላለፍና ውሉን አመልካች ከነበረው ሀሳብ በላይ በማስፋት አመልካች የኪራይ ውሉን ለማፍረስ የሚችለው ተጠሪ ቤቱን ከተገለፀው ተግባር ውጭ ለንግድ ድርጅትነት ሲጠቀምበት ብቻ ነው በማለት የሰጠው ትርጉምና ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነው። ይግባኝ ሰሚው ጠቅላይ ፍርድ ቤትም ይህንን ስህተት አለማረመው በአመልካችና በተጠሪ መካከል ያለውን የኪራይ ውል በመተርጎም በኩል የከፍተኛው ፍርድ ቤት የሰጠውን የአተረጓጎም ስህተት የተጋራ መሆኑን ያመለክታል በማለት ፍርድ ሰጥተናል።

ው ሣ ኔ

1. የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ግንቦት 22 ቀን 1999 ዓ.ም. እና የፌ/ጠቅላይ ፍርድ ቤት ታህሣሥ 16 ቀን 2000 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ ተሸሯል፤ ይጻፍ።
2. ተጠሪ ከአመልካች ጋር የገቡትን የኪራይ ውል ያላከበሩ በመሆኑ የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ቤቱን ለአመልካች ያስረክቡ በማለት ጥቅምት 2 ቀን 1998 ዓ.ም. በመዝገብ ቁጥር 44194 የሰጠው ውሳኔ ፀንቷል፤ ይጻፍ።

3. ወጪና ኪሣራ ግራ ቀኝ በዚህ ፍርድ ቤት ያወጡትን ወጭ ይቻሉ።

ይህ ፍርድ በፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት ጥቅምት 27 ቀን 2001 ዓ.ም. በሙሉ ድምጽ ተሰጠ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ