

**ዳኞች፡- ተሻገር ገ/ሥላሴ**

አልማው ወሌ

ረታ ቶሎሣ

አዳነ ንጉሴ

ሙስጠፋ አህመድ

**አመልካች፡- አቶ ሲሳይ ረታ ጠበቃ አቶ መዝገቡ ወልዴ ቀርቧል**

**ተጠሪ፡- የኢትዮጵያ አህል ንግድ ድርጅት ነ/ፈ.ጅ አቶ ሙሉጌታ ቀርቧል**

**መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።**

**ፍ ር ድ**

ጉዳዩ የመጋዘን ኪራይ ውል ጋር ተያይዞ የቀረበ ክርክርን የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው ያሁኑ ተጠሪ በአ/ብ/ክ/መንግስት ሰሜን ጎንደር መስተደድር ዞን ከ/ፍ/ቤት በአመልካች ላይ ባቀረበው ክስ መነሻነት ነው። የክሱ ይዘትም ባጭሩ የተጠሪ ንብረት የሆነውና በጎንደር ከተማ ቀበሌ 01 ውስጥ የሚገኘው መጋዘን አመልካች ከመጋቢት 1 ቀን 1997ዓ.ም እስከ የካቲት 30 ቀን 2001ዓ.ም ድረስ የተጨማሪ እሴት ታክስን ጨምሮ በወር ብር 5109.45 ኪራይ እየከፈለ ሲጠቀም የቆየ መሆኑን ጠቅሶ የኪራይ ውሉ ከሚያበቃበት መጋቢት 1 ቀን 2001 ዓ.ም ጀምሮ ተጨማሪ እሴት ታክስን ጨምሮ አመልካች የመጋዘኑን ወራሃዊ ኪራይ ክፍያ ብር 13,800 እየከፈለ ውሉ በዚህ መልኩ ተሻሽሎ እንዲቀጥል ወይም በዚህ መልኩ ተስማምቶ ለመቀጠል ካልፈለጉ ደግሞ መጋዘኑን እንዲያስረክብ በተለያዩ ደብዳቤዎች ማስጠንቀቂያ ቢጻፍለትም እምቢተኛ በመሆንና ከእኛ ፈቃድ ውጪ የቀድሞውን የመጋዘኑን የኪራይ መጠን በባንክ ሂሳባችን እያስገባ በመጋዘኑ መጠቀም የቀጠለ በመሆኑ የመጋዘኑን ኪራይ ከቀን 1/7/2001ዓ.ም እስከ ነሐሴ 30 ቀን 2002 ዓ.ም ድረስ ያለውን የ18 ወራት ኪራይ ክፍያ በ13,800 ታስቦና ካለእኛ ፈቃድ የከፈለው ተቀንሶለት ባጠቃላይ ብር 156,429 እንዲከፍልና እንዲሁም ከመስከረም 1 ቀን 2003 ዓ.ም ጀምሮ መጋዘኑን እስኪያስረክብ ድረስ ያለውን ብር 13,800 ወርሃዊ ኪራይ ክፍያ ታስቦ ከወለድ ጋር እንዲከፈላቸው ዘንድ ዳኝነት ጠይቋል። አመልካችም ቀርቦ የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ እና በፍሬ ጉዳዩ ላይም ወርሃዊ የመጋዘኑን ኪራይ ክፍያ በተመለከተ በብር 13,800 እንዲከፍል የሚያስገድደው የውልም ሆነ የህግ ግዴታ አለመኖሩን በመከራከር መልስ ሰጥቷል። ጉዳዩን የተመለከተው ፍ/ቤትም የግራ ቀኙን ክርክር ሰምቶ ከመረመረ በኋላ የቀድሞው የኪራይ ውል ጊዜ ከማለቁ በፊት ተጠሪ ከመጋቢት 1 ቀን 2001 ዓ.ም ጀምሮ የመጋዘኑ ወርሃዊ ኪራይ መጠን ብር 13,800 መሆኑን ጠቅሶ በተለያዩ ጽሑፎች ለአመልካች በመግለጽና በዚህ መልኩ ውሉ ተሻሽሎ እንዲቀጥል አልያም በዚህ የማይስማማ ከሆነ ደግሞ መጋዘኑን እንዲያስረክብ በተገለጸለት መሰረት አመልካች ቀርቦ ካለመዋወሉም ባሻገር የቀድሞ ኪራይ ውል ጊዜ ከተጠናቀቀም በኋላ መጋዘኑን ሳያስረክብ ይዞ መጠቀሙን መቀጠሉ በተጠሪ የቀረበለትን ድርድር ወይም አዲሱን ወርሃዊ የኪራይ

መጠን በዝምታ የተቀበለ መሆኑን ስለሚያሳይ ከመጋቢት 1 ቀን 2001 ዓ.ም እስከ የካቲት 15 ቀን 2004 ዓ.ም ድረስ ያለው ወርሃዊ ክፍያ በብር 13,800 ታስቦና የተከፈለው ተቀንሶለት ብር 387,990.45 ለተጠሪ ክፍሎ መጋዘኖቹንም እንዲያስረክብ ሲል ወስኗል።

አመልካች በዚህ ውሳኔ ባለመስማማት ለክልሉ ጠ/ፍ/ቤት ቅሬታውን ያቀረበ ቢሆንም ፍ/ቤቱ በፍ/ብ/ስ/ህ/ቁ 337 መሰረት ቅሬታውን ሰርዞታል።

አሁን የቀረበው የሰበር አቤቱታም ይህንኑ በመቃወም ሲሆን አመልካች ሰኔ 25 ቀን 2004ዓ.ም ጽፎ ያቀረበው የሰበር አቤቱታ ማመልከቻ ይዘትም ባጭሩ አመልካች የመጋዘኑን ኪራይ በተመለከተ በወር ብር 13,800 ለመክፈል በየትኛውም መልኩ የተስማማሁት ውል ሳይኖር እና እንዲሁም አዲሱን የኪራይ መጠን እንደማልቀብል በግልጽ ለተጠሪ ምላሽ በመስጠትና ይልቁንም በመጀመሪያ የኪራይ መጠን መቀጠል እንደምፈልግ ሐሳቤን በመግለጽ አሳውቄ እያለሁ አዲሱን ዋጋ በዝምታ ተቀብሎታል በማለት የተሰጠው ውሳኔ የፍ/ብ/ህ/ቁ 1684 ድንጋጌ ይዘትና መንፈስ ያላገናዘበ በመሆኑ ውሳኔው ታርሞ በተዋዋልኩት ውል መሰረትና በቀድሞው የኪራይ መጠን እንዲከፍል ውሳኔ እንዲሰጥለት ዘንድ ጠይቋል። አቤቱታውም ተመርምሮ አመልካች አዲሱን የመጋዘን ኪራይ ዋጋ በዝምታ በመቀበል ተስማምቶበታል ተብሎ በአዲሱ የኪራይ ዋጋ ስሌት መሰረት የኪራይ ገንዘቡን እንዲከፍል የመወሰኑን አግባብነት ከፍ/ብ/ህ/ቁ 2950 አኳያ ለመመርመር ሲባል መዝገቡ ለሰበር ክርክር እንዲቀርብ ተደርጎ ተጠሪም ቀርቦ የስር ፍ/ቤቶች ውሳኔ ላይ የተፈጠረ መሰረታዊ የሆነ የህግ ስህተት አለመኖሩን ጠቅሶ የቀረበውን የሰበር አቤቱታ ባለመቀበል የስር ፍ/ቤቶች ውሳኔ ፀድቆ ከበቂ ወጪና ኪሳራ ጋር እንዲወሰንለት ዘንድ በመጠየቅ መልሱን የሰጠ ሲሆን አመልካችም የበኩሉን የመልስ መልስ ሰጥቶበታል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራቶችን ክርክር ለሰበር አቤቱታ መሻሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው የህግ ድጋጋዎች ጋር በማገናዘብ መዝገቡ ለሰበር ችሎት ሲቀርብ ከተያዘው ጭብጥ አንጻር ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል።

እንደመረመርነውም አመልካች የቀረበለትን አዲሱን የኪራይ ዋጋ በዝምታ በመቀበልና መጋዘኑንም የቀድሞ የኪራይ ውል ጊዜ ከተጠናቀቀም በኋላ ሳይሰረክብ መጠቀሙን የቀጠለ በመሆኑ በአዲሱ ዋጋ እንደተስማማ ተቆጥሮ የኪራዩን ገንዘብ በዚህ ስሌት ዋጋ አመልካች ሊከፍል ይገዳደዳል በሚል ተጠሪ የሚከራከር ሲሆን አመልካች ደግሞ በተጠሪ የቀረበውን የኪራይ ዋጋ እንደማልቀብልና እንደማልስማማበት ሐሳቤን ገልጬ ስቃዎም ስለነበረ በዝምታ እንደተቀበልኩ ተቆጥሮ የሚወሰድበት የሕግ አግባብ የለም በማለት ይከራከራል ። በመሆኑም በዚህ ጉዳይ አመልካች በተጠሪ የቀረበለትን አዲሱን የመጋዘን ኪራይ ዋጋ በፍ/ብ/ህ/ቁ. 1684 ድንጋጌ ስር በተመለከተው መልኩ በዝምታ ተቀብሎ እንደተስማማበት ሊቆጠር ይገባል? ወይስ አይገባም? የሚለው መፍትሔ ማግኘት ያለበት ጉዳይ ሆኖ ተገኝቷል።

በተጠሪ የቀረበለትን የኪራይ ዋጋ ማሻሻያ መጠን አስመልክቶ አመልካች በመቃወም ምላሽ የሰጠ ስለመሆኑና ይህንኑ ምላሽ የሰጠበትን የጽሑፍ ሰነድም በማስረጃነት ቆጥሮ ለስር ፍ/ቤት በማቅረብ የተከራከረ ስለመሆኑ ከቀረቡት ውሳኔ ግልባጮች መገንዘብ ተችሏል። ተጠሪም የኪራይ ማሻሻያውን አመልካች በዝምታ ተቀብሎታል በሚል በደፈናው መከራከሩን እንጂ በፍ/ብ/ህ/ቁ. 1684 (2) ስር እንደተመለከተው ለምላሹ በቂ ጊዜ ተቆርጦለት በዚያው በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ አመልካች መልስ ሳይሰጥ በመቅረቱ የማሻሻያ ዋጋውን እንደተቀበለ ይቆጠራል በሚል የቀረበ ክርክር የለም። ምላሹ የተቆረጠ የጊዜ ገደብ ስለመኖሩ የተገለፀ ነገር ካለመኖሩም ባሻገር

በዚህ ረገድ የቀረበ ክርክርም ባለመኖሩ በተጠሪ የቀረበውን የኪራይ መጠን ማሻሻያ ዋጋ ድርድር ወይም ሐሳብ አመልካች በደረሰ በወሩ ወይም ከዚህም በበለጠ ጊዜ ውስጠ አመልካች የተቃውሞ ሐሳቡን በመግለጽ ምላሹን ከሰጠ ድርድሩን በዝምታ ተቀብሎታል ተብሎ ሊወሰድ የሚችልበት የሕግ አግባብ አይኖርም በተጠሪ የቀረበለትን የኪራይ መጠን ዋጋ ማሻሻያ ሐሳብ ከላይ በተገለፀው መልኩ አመልካች በዝምታ እንደተቀበለ የሚቆጠርበት አግባብ የለም የሚል መደምደሚያ ላይ ከተደረሰ ደግሞ የኪራይ መጠኑ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2950(1) ስር እንደተገለፀው በሁለቱ ተዋዋይ ወገኖች ስምምነት ተወስኗል ለማለት አይቻልም።

በሌላ መልኩ ደግሞ ምንም እንኳን የቀድሞው የኪራይ ውል ጊዜ ከተጠናቀቀ በኋላ አዲሱ የኪራይ ልክ በሕግ አግባብ በተዋዋይ ወገኖች ስምምነት ተወስኖ ያልታወቀ ቢሆንም አመልካቹ መጋዘኑን መጠቀም የቀጠለ በመሆኑ ላገኘው አገልግሎት ኪራይ ሊከፍል ይገደዳል ። ምን ያህል የኪራይ ልክ ሊወሰን ይገባል የሚለውን በተመለከተ አመልካች የቀድሞውን የኪራይ ውል መነሻ በማድረግ በወር ብር 5,109.45 መሆን አለበት ብሎ የሚከራከረውም ሆነ ተጠሪ በወር ብር 13,800 መሆን አለበት የሚለው ክርክር ከላይ በተገለፀው መልኩ የሁለቱንም ወገኖች ስምምነት መነሻ ያደረገ ባለመሆኑ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2950(2) ስር በተመለከተው መልኩ የኪራይ ልክ በተዋዋይ ወገኖቹ ስምምነት ሳይወሰን የቀረ እንደሆነ የማዘጋጃ ቤት ባለስልጣናት በወሰኑት በታሪፍ መሠረት ወይም ይህ በሌለ ጊዜም የአካባቢውን የወቅቱን ነፃ ገበያ ዋጋ መነሻ በማድረግ ሊወሰን እንደሚገባ መገንዘብ ይቻላል።

ሲጠቃለል የሰሜን ጎንደር መስተዳድር ዞን ከ/ፍ/ቤት ከመጋቢት 1 ቀን 2001 ዓ.ም ጀምሮ ያለውን የመጋዘኑን ወርሃዊ የኪራይ መጠን እላይ በተገለፀው መልኩ በማዘጋጃ ቤቱ የተወሰነ ታሪፍ ካለ በዚያ መሰረት ይህ ከሌለ ደግሞ የአካባቢውን ልማድ ወይም ወቅታዊ ነፃ ገበያ ዋጋ መነሻ በማድረግ መወሰን ሲገባ የአመልካች ፍቃድና ስምምነት የሌለበትን ወርሃዊ ኪራይ ክፍያ ብር 13,800 በመቀበልና በዚህ አስልቶ መወሰኑና እንዲሁም የክልሉ ጠ/ፍ/ቤትም ይህን ስህተት ማረም ሲገባ ማፅናቱ በውሳኔዎቹ ላይ መሰረታዊ የሆነ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ አግኝተናል። በመሆኑም ተከታዩን ውሳኔ ሰጥተናል።

**ው ሳ ኔ**

1. በዚህ ጉዳይ የሰሜን ጎንደር መስተዳድር ዞን ከ/ፍ/ቤትም ሆነ የክልሉ ጠ/ፍ/ቤት የመጋዘኑን ወርሃዊ ኪራይ መጠን ብር 13,800 እንደሆነ በመወሰድና ከመጋቢት 1 ቀን 2001 ዓ.ም ጀምሮ ያለውን የኪራይ ገንዘብ በዚህ በማስላት ያልተከፈለውን ብር 387,990.45 አመልካች ለተጠሪ እንዲከፍል የተወሰነው የውሳኔ ክፍል ብቻ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህ/ቁ 348(1) መሰረት ተሸሯል።
2. የሰሜን ጎንደር መስተዳድር ዞን ከ/ፍ/ቤት የራሱ መ/ቁ 05667 የሆነውን በማንቀሳቀስ ከመጋቢት 1 ቀን 2001 ዓ/ም ጀምሮ ያለውን ወርሃዊ የኪራይ መጠን እላይ በፍርዱ ክፍል ውስጥ በተገለፀው መልኩ ግራ ቀኙን በድጋሚ አከራክሮ በመስማት አጣርቶ ከወሰነ በኋላ ያልተከፈለውን የኪራይ ገንዘብ በዚያ በማስላት ተገቢውን ውሳኔ እንዲሰጥበት በፍ/ብ/ስ/ስ ህ/ቁ 343(1) መሰረት በመመለስ ተወስኗል።
3. በዚህ ችሎት በተደረገው ክርክር ምክንያት ግራ ቀኙ ያወጡትን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።
4. በዚህ መዝገብ ላይ መስከረም 24 ቀን 2005 ዓ.ም በዋለው ችሎት ተሰጥቶ የነበረው የዕግድ ትዕዛዝ ተነስቷል። ይፃፍ።  
መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

**የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።**

**ማ/ጥ**