

ጀምሯል ሊባል የሚችለው መቼ ነው? የሚለው ሊታይ ይገባል። በአዋጅ ቁጥር 97/90 መሰረት ለሰጠው ብድር መያዣ የያዘ ባንክ ብድሩ ካልተከፈለው የ30 ቀናት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ንብረቱን ለመሸጥና የባለቤትነት ስሙን ለገዢ ለማስተላለፍ እንደሚችል በቁጥር 3 ስር ተመልክቷል። በመሆኑም ባንኮች የመያዣ መብታቸውን መገልገል የሚጀምሩት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ለመሆኑ ከዚህ ድንጋጌ መረዳት ይቻላል። በተያዘው ጉዳይም ቢሆን ተጠሪ ለአመልካች ጥቅምት 24 ቀን 1992 ዓ.ም ማስጠንቀቂያ በመስጠት በመብቱ መገልገል ጀምሯል። መያዣው ከተመዘገበበት ጊዜ ጀምሮ ሲቆጠር ደግሞ ማስጠንቀቂያ የተሰጠው 10 ዓመት ሳይልፍ ነው። ተጠሪ ማስጠንቀቂያ ከሰጠ በኋላ ቤቱን ሳይሸጥ የ10 ዓመቱ ጊዜ አልፎ ሊሆን ይችላል። የቤቱ ሽያጭ ሳይጠናቀቅ 10 አመቱ ማለፉ ብቻውን ግን መያዣውን ቀሪ አያደርገውም። ሊታይ የሚገባው ተጠሪ በመብቱ መገልገል የጀመረበት ጊዜ ነው። ከዚህ አኳያ ሲታይ ደግሞ መያዣው ቀሪ የሚሆንበት የህግ መሰረት የለም። በዚህም ምክንያት የስር ፍ/ቤቶች የአመልካችን ክስ ውድቅ በማድረግ የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት አለው ለማለት አልተቻለም።

ው ሳ ኔ

1. የፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ 78317 ታህሳስ 09 ቀን 2000 ዓ.ም እንዲሁም የፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ 64469 ጥር 05 ቀን 2001 ዓ.ም የሰጡት ውሳኔዎች በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህ/ቁ 348(1) መሰረት ፀንተዋል።
2. ውሳኔው ስለፀና ይህ ችሎት ሰኔ 29 ቀን 2001 ዓ.ም የሰጠው የእግድ ትዕዛዝ ተነስቷል። ትዕዛዙ ለሚመለከተው ክፍል ይተላለፍ።

መዝገቡ ተዘግቷል። ለመዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ራ/ታ

የሰ/መ/ቁ. 42897

ኅዳር 10 ቀን 2002 ዓ.ም

ዳኞች:- መንበረፀሐይ ታደሰ

ሐገሥ ወልዱ

ሐሩት መለሰ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች:- አቶ አየለ ሐብተየስ - ጠ/ውብሽት ክብሩ ቀረቡ

ተጠሪ:- 1. ሚ/ር ኖቼራ ጃክሎ

2. ሚ/ር ኖቼራ ፍሪንኮ

} ጠ/ሻምበል ተሾመ ደምሴ ቀረቡ

ፍ ር ድ

በዚህ ሰበር አቤቱታ መነሻ የሆነው ጉዳይ የጀመረው አመልካች ለፌ/መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ያቀረቡት ክስ ነው። አመልካች ለፍ/ቤቱ ባቀረቡት ክስ ከተጠሪዎች ለፎቶ ቤትነት ለ10 አመት የተከራዩትን ቤት መብራት

ውሐ በመቁረጥ የፎቶ ቤት ስራው ሙሉ በሙሉ እንዲቋረጥ ስለደረጉ መብራቱን ከተቋረጠበት ቀን ጀምሮ ክስ እስከቀረበበት ጊዜ ድረስ ላሉት 76 ቀናት የተቋረጠ ጥቅም ብር 64,752(ስልሳ አራት ሺህ ሰባት መቶ ሃምሳ ሁለት) ተጠሪዎች እንዲከፍሉና መስመሩን እንዲቀጥሉ ጠይቀዋል። ተጠሪዎችም ቀርበው አመልካች የተከራይተው ቤቱን እንጂ ውሐና መብራቱን አይደለም፤ የኤሌትሪክ ቆጣሪው የሚገኘው የሕብረት ባንክ የተከራየው ህንፃ ውስጥ ነው፤ ለስራ እንዲያመቸው ባንኩ የኤሌትሪክንና የውሐውን መስመር ለግሉ እንድናደርግ ስለጠየቀ ተገቢ ማስጠንቀቂያ ለአመልካች በመስጠት መስመሩ መቋረጡ በሕግም ሆነ በሞራል የሚያስነቅፍ ስለይደለ የተቋረጠ ገቢ ልንከፍል አይገባም፤ ክፍሉ እንኳን ከአገር ውስጥ ገቢ በሚቀርብ ማስረጃ ሊወሰን ይገባል በማለት ተከራክረዋል። ፍ/ቤቱም የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ መርምሮ የመብራት መስመሩ በኪራይ ስምምነት ውስጥ ስለልተካተተ እና ሀብረት ባንክ በሚጠቀምበት ህንፃ ውስጥ የሚገኝ በመሆኑ የመብራት መስመሩ ይቀጠልልኝ ሊሉ አይችሉም። ነገር ግን ተጠሪዎች አመልካች ሌላ የሃይል አቅርቦት አማራጭ ለመፈለግ የሚያስችል ቢያንስ የ1 ወር ጊዜ መስጠት ሲገባቸው ከቅን ልቦናና ከልማዳዊ አሰራር ውጪ የሆነ ተግባር በመፈፀማቸው የ1 ወር ትርፍ የመተካት ሐላፊነት ስላለባቸው በርትእ ብር 4000(አራት ሺህ) እንዲከፍሉ ሲል ወስኗል። በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት አመልካች ለፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት ይግባኝ አቅረበው ፍ/ቤቱ ግራ ቀኙን ካከራከረ በኋላ ተጠሪዎች ቤቱን ያከራይተው ለፎቶ ቤት ንግድ ስራ በመሆኑና ከፎቶ ማንሳት፣ ማጠብና ተያያዥነት ያላቸው ሥራዎች በኤሌትሪክ ሃይል አማካኝነት የሚሰሩ እንደመሆኑ መስመሩን ማቋረጣቸው አይነተኛ የውል መጣስ ተግባር ስለሆነ ለተቋረጠ ገቢ ብር 64,572(ስልሳ አራት ሺህ አምስት መቶ ሰባ ሁለት) ኪሊፊሎ ይገባ፤ የተቋረጠውን መስመር መልሰው ይቀጥሉ በማለት ወስኗል። ተጠሪዎች በዚህ ውሳኔ ላይ ለፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ አቅርበው ፍ/ቤቱ የከፍተኛ ፍ/ቤት ውሳኔን ሽር የፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት ውሳኔ አጽንቷል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታም የቀረበው በዚህ ውሳኔ ላይ ነው። ችሎቱም አቤቱታው ለሰበር ችሎት ያስቀርባል በማለቱ ግራ ቀኙ ክርክራቸውን በጽሁፍ አቅርበዋል። ችሎቱም መዝገቡን መርምሯል።

በዚህ ጉዳይ ሊታይ የሚገባቸው ጭብጦች ተጠሪዎች የኤሌትሪክ መስመሩን መቋረጣቸው የውል መጣስ ተግባር መሆን አለመሆኑ ነው ከተባለ ተጠሪዎች በውሉ መሰረት ሊፈጽሙና በክሱ የተጠቀሰውን ገንዘብ ሊከፍሉ ግዴታ ያለባቸው መሆኑ አለመሆኑ ናቸው። ተጠሪዎች ለአመልካች ቤት ማከራየታቸውን ሳይከዱ የሚከራከሩት ያከራይተው ቤቱን ብቻ እንጂ የኤሌትሪክ መስመር አለመሆኑ ላይ ነው። በመሆኑም አመልካች ቤቱን ከመከራየት ጋር በኤሌትሪክ መስመሩ የመጠቀም መብት አግኝተዋል አላገኙም የሚለውን ከግራ ቀኙ ስምምነት እና አግባብ ካለው ሕግ አኳያ መመርመር ያስፈልጋል። ከመዝገቡ መረዳት እንደሚቻለው የተጠሪዎችን ንብረት አመልካች በቅን ልቦና ከሌሎች ሰዎች ላይ ተከራይተው ፍጹም ፎቶ የሚል ድርጅት ከፍተው የሚጠቀሙበት በመሆኑና በቤቱ ላይ ላወጡት ወጪ ማካካሻ ይሆን ዘንድ ለ10 አመት ያለምንም ክፍያ እንዲጠቀሙበት ግራ ቀኙ ተስማምተዋል። በዚህ ስምምነት ላይ በግልጽ አመልካች የኤሌትሪክ መስመር ስለመከራየታቸው የተመለከተ ነገር የለም የፌ/መ/ደረጃ እና የፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት አመልካች የተከራይተው ቤቱን ብቻ እንጂ የመብራት መስመር አይደለም ያሉትም በስምምነቱ ላይ የኤሌትሪክ መስመር ስለመከራየታቸው በግልጽ ባለመመልከቱ ነው። ነገር ግን ከስምምነቱ አመልካች ቤቱን የሚጠቀሙት ለፎቶግራፍ ማንሳት፣ ማጠብና ማተም ስራ መሆኑን ተጠሪዎች ለአመልካች ቤቱን ሲያከራይ ሚያውቁት መሆኑ ግልጽ ነው። አንድ ውል ደግሞ ሊተረጎም የሚገባው በተዋዋዮች መሃከል ሊኖር የሚገባውን የቅንነትና የመተማመን ግንኙነት መሰረት በማድረግና ጉዳዮቹ ውስጥ ያለውን ልማዳዊ ሥርአት በመከተል በቅን ልቦና ሊሆን እንሚገባው የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1732/1/ ያመለክታል። በተያዘው ጉዳይም ተጠሪዎች ቤቱን ለአመልካች ሲያከራይ አመልካች ቤቱን ለምን አገልግሎት እንደሚጠቀሙበት ያውቁ የነበረ በመሆኑና የአመልካችም ስራ ያለኤሌትሪክ መስራት የማይቻል መሆኑን ሊገነዘቡ የሚችሉ ሆኖ ሳለ ቤቱን ብቻ እንጂ ኤሌትሪኩን እንዲጠቀሙ አልተስማማንም የሚለው የተጠሪዎች ክርክር የቅን ልቦና ተቃራኒ የሆነ ነው። በተጨማሪ ውል ሲተረጎም ተዋዋዮች ውላቸውን ከማድረጋቸው በፊት ወይም በኋላ የነበሩበት ሁኔታ ሊመዘን እንደሚገባ የፍ/ሕ/ቁ. 1734/2/ ያመለክታል። በተያዘውም ጉዳይ ተጠሪዎች አመልካች ቤቱን ብቻ እንጂ ኤሌትሪክ መስመሩን አብረው አልተከራይም ይበሉ እንጂ ስምምነት ካደረጉበት ከ1992 ዓ.ም ጀምሮ መስመሩን እስካቋረጡበት ጊዜ ድረስ አመልካች በኤሌትሪኩ መስመር ሲጠቀሙ መቆየታቸው ግራ ቀኙ ስምምነት ባደረጉ ጊዜ ሃሳባቸው ምን እንደነበረ ያመለክታል። በሌላ በኩል ለአንድ ቤት የሚዘረጋው አንድ የኤሌትሪክ መስመር ከመሆኑ አኳያ ተጠሪዎች ቤቱን ሲያከራይ ተከራይ በዚህ የኤሌትሪክ መስመር የመጠቀም መብት ሊኖረው ይገባል። በፍ/ብ/ሕ/ቁ.

1355 ስር እንደተመለከተውም በአንድ ቤት ከፊል ላይ ብቻ የመኖር መብት ያለው ሰው ለጋራ አገልግሎት በተቋቋሙት ነገሮች ለመጠቀም መብት ያለው መሆኑን ያመለክታል። የኤሌትሪክ መስመርም ለአጠቃላይ ቤቱ እንዲያገለግል የሚዘረጋ በመሆኑ አመልካች ለተከራይቶች ቤት በኤሌትሪክ መስመሩ የመጠቀም መብት ሊኖራቸው ይገባል። ከክርክሩ እንደተገነዘብነው ተጠሪዎች መስመሩን ያቋረጡት የመብራት ቆጣሪው ህብረት ባንክ በተከራየው የሕንፃው ክፍል ውስጥ የሚገኝ በመሆኑና ለስራ እንዲያመቸው መስመሩን ብቻውን እንዲጠቀምበት በመጠየቁ ነው። ነገር ግን አከራይ ከፊል ህንፃውን ካከራየ በኋላ ሌሎች የህንፃውን ክፍሎች ሲያከራይ የመጀመሪያውን ተከራይ ጥቅም መጠበቅ እንዳለበት የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2947 ይገልጻል። በመሆኑም ተጠሪዎች ለህብረት ባንክ ከፊል ህንፃውን ሲያከራይ አመልካችን በመብት እና ጥቅም በሚገባ መልኩ ሊሆን አይገባም።

የአመልካች ጥያቄ ወድቅ የተደረገበት ሌላኛው ነጥብ አመልካች ቤቱን እንዲገለገሉበት የተሰጣቸው በነፃ በመሆኑ ውሉ ለተጠሪዎች ግዴታን ብቻ የጣለ በመሆኑ ሊተረጎም የሚገባው ተጠሪዎችን በሚጠቅም መልኩ ነው በሚል ነው። ነገር ግን ምንም እንኳን አመልካች ቤቱን ያለምንም ክፍያ እንዲገለገሉበት የተሰማሙ ቢሆንም ለዚህ ስምምነት ምክንያት የሆነው ግን አመልካች በቤቱ ላይ ከፍተኛ ወጪ ያወጡበት በመሆኑ ላወጡት ወጪ ማካካሻ እንዲሆን ነው። ስለሆነው የተደረገው ውል አመልካች ቀደም ሲል ያወጡት ወጪ ከከራይ ገንዘብ ጋር እንዲጣጣ ታሳቢ ተደርጎ የተደረገ እንጂ ተጠሪዎች ምንም አይነት ጥቅም ያላሰገኘ ነው ለማለት የሚቻል አይደለም። ውሉም ፈጽሞ ጥቅም ለማሰገኘት እንዳልተደረገ ውል ተቆጥሮ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1739 መሰረት ግዴታው በቀላል አኳኋን ሊተረጎም ይገባል መባሉ አግባብ ያለው ሆኖ አላገኘነውም። በመሆኑም አመልካች ቤቱን ብቻ እንጂ የኤሌትሪኩን መስመር አልተከራዩም የሚለው የተጠሪዎች ክርክር ከፍ ሲል በተዘረዘሩት ምክንያቶች ተቀባይነት ያለው አይደለም። በመሆኑም ተጠሪዎች የአምስት ቀን ማስጠንቀቂያ በመስጠት የኤሌትሪክ መስመሩን መቁረጣቸው መሰረታዊ የውል መጣስ ተግባር መሆኑን ተረድተዋል።

ተጠሪዎች የውል መጣስ ተግባር ፈጽመዋል ከተባለ ቀጥሎን ይህ ድርጊት ስለሚያስከትለው ሃላፊነት እንመለከታለን። ውል ያልተፈፀመለት ሰው ውሉ እንዲፈፀምለት ወይም ውሉ እንዲፈርስለት ሊጠይቅ እንደሚችል በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1771/1/ ስር ተመልክቷል። በተያዘው ጉዳይ አመልካች እንደ ውሉ እንዲፈፀምላቸው ጠይቀዋል። ተጠሪዎችም የውል መጣስ ተግባር አለመፈፀማቸውን እንጂ እንደውሉ መፈጸም የማይገደዱበትን ሌላ ምክንያት ያልገለፁ ስለሆነ የኤሌትሪክ መስመሩን ሊቀጥሉ ይገባል። ከዚህ በተጨማሪ ተዋዋይ ወገን ግዴታውን ባልፈጸመ ጊዜ ውሉን በግዴታ እንዲፈጽም ከመደረጉም በተጨማሪ ለደረሰው ጉዳት ካሳ እንዲከፈል እንደሚገደድ የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1790/1/ ገልጿል። በተያዘው ጉዳይ አመልካች ኤሌትሪክ መስመር በመቆረጡ ምክንያት ስራ ስላቆሙ የብር 64,572(ስልሳ አራት ሺህ አምስት መቶ ሰባ ሁለት) ኪሳራ የደረሰባቸው መሆኑን ገልፀዋል ሲገልፁ ተጠሪዎች በበኩላቸው የአመልካች የንግድ ፈቃድ ተሰርዞ የነበረ በመሆኑ ኪሳራ ሊከፍሉ እንደሚያገባ ተከራክረዋል። ይሁን እንጂ ተጠሪዎች ሊያረጋግጡ የሚገባቸው አመልካች ያልሰሩና ገቢ ያላገኙ መሆኑን እንጂ የአመልካች ንግድ ፈቃድ መሰረዙን አይደለም። አመልካች ስራ ሰርተው ገቢ ያገኙ የነበረ መሆኑ እስከተረጋገጠ ድረስ ያለ ንግድ ፈቃድ መስራታቸው በሚመለከተው ክፍል ተገቢው እርምጃ ሊያስወስድባቸው የሚችል ከሚሆን በቀር ተጠሪዎችን ኪሳራ ከመክፈል ነፃ የሚያደርጋቸው አይሆንም። የፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት የአገር ውስጥ ገቢ መ/ቤት ከአመልካች ጋር ተመሳሳይ ስራ የሚሰራ ድርጅት የሚያገኘውን ገቢ አስመልክቶ የላከውን መረጃና በአመልካች ድርጅት ውስጥ የሚሰሩትን ሰራተኞች ስለ አመልካች ገቢ በምስክርነት ሰምቶ አመልካችን በክሉ ላይ የተመለከተውን ገቢ ያጡ መሆኑን አረጋግጧል። በመሆኑም የተረጋገጠውን ኪሳራ ተጠሪዎች የመክፈል ሃላፊነት አለባቸው። የፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት ከተሰረዘ የንግድ ፈቃድ ኪሳራ እንዲከፈል ማድረግ ሕገ ወጥነትን ማበረታታት ነው ከማለት ውጪ አመልካች የተቋረጠባቸው ገቢ ሰላላመኖሩ ያጣራው ነገር እንደሌለ ከመዘገቡ ተረድተዋል። በሌላ በኩል ተጠሪዎች የ5 ቀናት ማስጠንቀቂያ ብቻ ሰጥተው መስመሩን በማቋረጣቸው በአመልካች ላይ ለደረሰው ኪሳራ የፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት የሰጠውን የኪሳራ ገንዘብ ተገቢ ነው ማለቱ አመልካች የተቋረጠባቸው ገቢ የነበረ መሆኑን መቀበሉን ያመለክታል።

በአጠቃላይ ተጠሪዎች አመልካች የተከራይቶችን ቤት የኤሌትሪክ መስመር መቁረጣቸው የውል መጣስ ተግባር አይደለም በማለት የተሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ ተገኝቷል።