

ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ

መንበረፀሐይ ታደሰ

ኒሩት መለሰ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች፡- አቶ ዓለማየሁ ከተማ - ጠበቃ ኃይለማሪያም ኢትቻ ቀረቡ

ተጠሪ፡- 1. ወ/ሮ ላቀች አይተንፍሱ - ቀረቡ

2. አቶ ደምሴ ወርቅአፈስኩ - ወራሾች ቀረቡ

3. ወ/ሮ እቴጌሽ ኃ/ስላሴ - ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታይ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍርድ

ጉዳዩ የጋራ ውርስ ሃብት ሽያጭ ውል ይፍረስ ጥያቄን መሰረት ያደረገ ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የአሁኑ ተጠሪዎች በአሁኑ አመልካች እና በወ/ሮ አበበች ጫካ ላይ ሕዳር 27 ቀን 1999 ዓ.ም በመሰረቱት ክስ መነሻ ነው። የክሱ ይዘትም በአዲስ አበባ ከተማ በቀድሞው አጠራር ወረዳ 13 ቀበሌ 21 በአሁኑ አጠራር የካ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 07 ውስጥ የሚገኘውን ቁጥሩ 266/2/ የሆነውን ቤትና ይዘታ ከእናታቸው ከወ/ሮ ጥሩነሽ ወልደየስ ከወ/ሮ አበበች ጫካ ጋር በውርስ የተላለፈላቸው መሆኑን፣ቤቱ ለሰባት ወራሾች ለማክፍፈል አመቺ ካለመሆኑ በላይ ከእናታቸው መታሰቢያነት እንዲሆንና ወራሾችንም በቤቱ ላይ ለመገናኘት ይችሉ ዘንድ ከሚሸጥ ይልቅ ቤት ያልነበራት ወ/ሮ አበበች ቤቱ ውስጥ እንድትኖርበትና ማንኛውም ወራሽ በቤቱ መኖር ከፈለገ መኖር እንደሚችል በቤተ ዘመድ ጉባኤ ውሳኔ መሰጠቱን፣ይህ ሆኖ እያለ ወ/ሮ አበበች ጫካ የሚች ወ/ሮ ጥሩነሽ ወልደየስ ብቸኛ ወራሽ በማስመሰል የወራሽነት ማስረጃ አውጥተው ቤቱን በስሟ ካዛወረች በኋላ ቤቱን ለአሁኑ አመልካች በብር 450,000(አራት መቶ አምሳ ሺህ ብር) በመሸጥ ስመ ሐብቱ ሁሉ በገዢው ስም እንዲዛወር ማድረግን በመግለጽ በውርስ ንብረታችን ላይ የተደረገው የሽያጭ ውል እንዲፈርስ ይወሰንልን በማለት ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። የአሁኑ አመልካችም ለክሱ በሰጡት መልስ፡- የሽያጭ ውል ይፍረስልን ጥያቄ በይርጋ የታገደ መሆኑን፣ሽያጩን በሕገ አግባብ ያደረጉት በመሆኑ ሊፈርስ እንደማይገባ ገልፀው ክሱ ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክረዋል። ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው ፍርድ ቤትም የግራ ቀኙን ክርክር ከመረመረ በኋላ ቤቱ የውርስ ሃብት መሆኑን በማረጋገጥ እና ቤቱ የተሸጠው ከሁሉ ወራሾች ፈቃድ ውጪ በመሆኑ ሽያጩ በሕግ ፊት ሊፀና የሚችልበት ምክንያት አለመኖሩን በመግለጽ ውሉ ፈራሽ ነው በማለት ተዋዋይ ወገኖች ወደ ነበሩበት እንዲመለሱ፣አመልካች የሽያጭ ገንዘቡን ብር 270,000(ሁለት መቶ ሰባ ሺህ ብር) ከወ/ሮ አበበች ወልደየስ እንዲቀበሉ፣ቤቱን አመልካች ለወራሾች እንዲመልሱ ሲል ወስኗል። በዚህ ውሳኔ አመልካች ባለመስማማት ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርበው በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 337 መሰረት ተሰርዞባቸዋል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ ለማስቀየር ነው።

የአመልካች ጠበቃ ሐምሌ 07 ቀን 2001 ዓ.ም በተፃፈ ሦስት ገጽ የሰበር አቤቱታ በቦታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል የሚሉበትን ምክንያት ዘርዝረው አቅርበዋል። ይዘቱም ባጭሩ፡- ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት አመልካች እጃቸው ውስጥ ያስገቡት ሕጋዊ በሆነ መንገድ መሆኑ በግልጽ ተረጋግጦ እያለ ሽያጩ ፈራሽ ነው መባሉ ያላግባብ ስለሆነ ሊታረም ይገባዋል በማለት ዳኝነት መጠየቃቸውን

የሚያሳይ ነው። አቤቱታው ተመርምሮም በስር አንደኛ ተከላሽ የነበሩት በወ/ሮ አበበች ወልደየስ ስም ተመዝግቦ የሚታወቀውን አከራካሪውን ቤት ውል ማዋዋል ሥልጣን ባለው አካል ፊት በመቅረብ አመልካች መግዛታቸው ተረጋግጦ እያለ ውሉ ፈራሽ ነው ተብሎ መወሰኑ ባግባቡ መሆን ያለመሆኑን ለመመርመር ሲባል ለሰበር ችሎቱ እንዲቀርብ ተደርጎ አንደኛ እና ሦስተኛ ተጠሪዎች ጥቅምት 11 ቀን 2002 ዓ.ም በተፃፈ ሁለት ገጽ ማመልከቻ፣ የሁለተኛ ተጠሪ ወራሾች ደግሞ ታህሣሥ 27 ቀን 2002 ዓ.ም በተፃፈ አምስት ገጽ ማመልከቻ መልሳቸውን ሰጥተዋል። የመልሳቸው ይዘትም ባጭሩ፡- ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት የጋራ ውርስ ንብረት ላይ በተጭበረበረ መንገድ በውልና ማስረጃ የተደረገ የሽያጭ ውል ሕጋዊ ሊሆን የሚችልበት ምክንያት ስለሌለ የበታች ፍርድ ቤቶች በጉዳዩ ላይ የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የለበትም ተብሎ ሊፀና ይገባል በማለት መከራከራቸውን የሚያሳይ ነው። የአመልካች ጠበቃም በተጠሪዎች መልስ ላይ የሰበር አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልስ ሰጥተዋል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን ክርክር ለሰበር አቤቱታ መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩ ለሰበር ችሎት ሲቀርብ ከተያዘው ጭብጥ አንፃር በሚከተለው መልኩ መርምሮታል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው አከራካሪው ቤት ተጠሪዎች ከወ/ሮ አበበች ጫካ ጋር ከሚች ወ/ሮ ጥሩነሽ ወልደየስ በውርስ የተላለፈላቸው መሆኑን፣ ይህንን ቤት በስር ፍርድ ቤት አንደኛ ተከላሽ የነበሩት ወ/ሮ አበበች ጫካ ሲያስተዳድሩትና ሲጠቀሙት ቆይተው የቤቱን ስሙ ሐብት ወደ ራሳቸው በማዞር ለአሁኑ አመልካች በውልና ማስረጃ ፊት በተደረገ የሽያጭ ውል በብር 450,000(አራት መቶ ሃምሳ ሺህ) መሸጣቸውን፣ ከዚህም በኋላ አመልካች የስሙ ሃብቱን ወደ ራሳቸው አዘረው እየተጠቀሙበት የሚገኙ መሆኑ በስር ፍርድ ቤት የተረጋገጡ ፍሬ ጉዳዮች መሆናቸውን ነው። የተጠሪዎች ክርክር መሰረቱም የወራሾች የጋራ የሆነው ንብረት የሁሉም የጋራ ባሃብቶች ስምምነት ሊኖር ሲገባ ወ/ሮ አበበች ጫካ በተጭበረበረ መንገድ ወራሽነት አሳውጀው እና የቤቱን ስሙ ሃብት በማዞር መሸጣቸውን ሽያጩን ሕጋዊ አያደርገውም በሚል ምክንያት ስለመሆኑም ተገንዝበናል። እኛም በክርክሩ ሂደት የተረጋገጡትን ፍሬ ነገሮች ከሕጉ ጋር በሚከተለው መልኩ በማዛመድ ተመልክተናል።

በመሰረቱ የውርስ ሃብት አከፋፈሉ እስኪፈፀም ድረስ በወራሾቹ መካከል ሳይነጣጠል እንደሚቆይ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1060/1/ ስር የተመለከተ ሲሆን የጋራ የሆነውን ንብረት ለመሸጥ፣ ለማስተላለፍ ወይም በዋስትና ለማስያዝ ወይም የተመደበበትን አገልግሎት ለመለወጥ የጋራ ባለሃብቶቹ ሁሉ ስምምነት አስፈላጊ ስለመሆኑ ደግሞ የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1266 ድንጋጌ ያሳያል።

ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስም የስር አንደኛ ተከላሽ የነበሩት ወ/ሮ አበበች ጫካ አከራካሪውን ቤት የሸጡት የተጠሪዎችን ስምምነት አግኝተው ባይሆንም የቤቱን ስሙ ሐብት ከሽያጩ በፊት ከተገቢው የአስተዳደር አካል ከአገኙ በኋላ ሲሆን ሽያጩም ውል ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ፊት ስለመሆኑ የተረጋገጠ ጉዳይ ነው። በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1195 ድንጋጌ መሰረት ደግሞ የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለቤትነትን በማወቅ በአስተዳደር ክፍል የምስክር ወረቀት ሲሰጥ የምስክር ወረቀቱን ያገኘው ሰው የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለሃብት ሆኖ ሊቆጠር እንደሚገባ ተመልክቷል። ይህን ማስረጃ የያዘ ሰው ደግሞ ሃብቱን በሕጉ አግባብ ከሸጠ ተግባሩ ሕገ ወጥ የሚባልበት ምክንያት የለውም። አንድ ሰው በሕግ ጥበቃ የተደረገለትን መብት በሕጋዊ መንገዶች ለሌላ ለማስተላለፍ መብት አለውና። በስር ፍ/ቤት አንደኛ ተከላሽ የነበሩት ወ/ሮ አበበች ጫካ አከራካሪውን ቤት በስማቸው የባለሃብትነት ምስክር ወረቀት መያዛቸው ንብረቱ የግል ሃብት እንደሆነ የሚያስቆጥር ሲሆን ይህን ማስረጃ በመመልከት ንብረቱን ውል ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ፊት የሚገዛ ሰው ሽያጩን ያከናወነው ከሕግ ውጪ ነው ሲባል የሚችልበት የሕግ አግባብ የለም። በቤቱ ላይ ሕጋዊ መብት የሌለው ሰው ሽያጩን አከናውኖ ሲገኝም ትክክለኛው ባለሃብት ሊጠይቅ የሚችለው ተገቢውን ጥንቃቄ አድርጎ የገዛውን ገዢ ሳይሆን ሽያጩን ስለመሆኑ ከፍ/ብ/ሕ/ቁ. 997፣ እና 2882 እስከ 2884 ድረስ ከተመለከቱት ድንጋጌዎች መንፈስ እና ይዘት የምንገነዘበው ነጥብ ነው። በአጠቃላይ አመልካች አከራካሪውን ቤት የገዙት በሕግ ፊት ተቀባይነት ያለውን ማስረጃ ከያዙት ግለሰብ ሆኖ ሽያጩንም ያከናወኑት ውል ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ፊት በመሆኑ ውሉ የሚፈርስበት ሕጋዊ ምክንያት የለም። ተጠሪዎች በቤቱ ላይ የጋራ ወራሽነት መብት ያላቸው መሆኑ የተረጋገጠ

ሲሆን ያላቸው መፍትሄ የሽያጭን ዋጋ ከስር ፍ/ቤት አንደኛ ተከላሽ ከነበሩት ከወ/ሮ አበበች ጫካ መቀበል ነው። በመሆኑም የበታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ ስለአገኘነው ተከታዩን ወስነናል።

ው ሳ ኔ

1. በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 33368 ግንቦት 10 ቀን 2001 ዓ.ም ተሰጥቶ በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 81698 ሰኔ 19 ቀን 2001 ዓ.ም በትእዛዝ የፀናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሰረት ተሸሯል።
2. በአከራካሪው ቤት ላይ የተደረገው ሽያጭ ውል ሊፈረስ አይገባም፣ አመልካች ቤቱን ሊያስረክቡ አይገባም ብለናል።
3. ተጠሪዎች በቤቱ ላይ ባላቸው ድርሻ መሰረት የሽያጭን ገንዘብ ከወ/ሮ አበበች ጫካ በሌላ ክስ የመቀበል መብታቸውን ይህ ውሳኔ አያስቀርም ብለናል።
4. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/ኃ