

ጥቅምት 18 ቀን 2003 ዓ.ም.

**ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ**

ሐጎስ ወልዱ

ተሻገር ገ/ሥላሴ

ብርሃኑ አመነው

አልማው ወሌ

**አመልካች፡- ዓብዱል መሐመድ - ጠበቃ አሰፋ መኮንን - ቀረበ።**

**ተጠሪ፡- ወ/ሮ ዘበናይ ኃይሌ - ቀረበች።**

**መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።**

**ፍ ር ድ**

በዚህ መዝገብ ለቀረበው የሰበር አቤቱታ መነሻ የሆነው ጉዳይ የቤት ሽያጭ ውልን መሠረት ያደረገ ክርክርን የሚመለከት ነው። ክርክሩ የተጀመረው በፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ሲሆን፣ ከሃሽ የነበረችው ተጠሪ ናት። ተጠሪ በአመልካች ላይ ክስ የመሠረተችው ከሟች እህቱ በነብዘ የወረሰኩትን ቤት ከሕግ ውጪ ይዞ ስለሚገኝ ለቆ ያስረክበኝ ዘንድ ይወሰንልኝ በማለት ነው። አመልካች ለክሱ በሰጠው መልስ የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ እና የሥረ ነገር ክርክር አቅርቦዋል። መቃወሚያዎቹ ተጠሪ ክስ ለመመስረት የሚያስችል መብት የላትም እንዲሁም ክሱ በይርጋ ቀሪ ሆኖአል የሚሉ ሲሆን፣ ሥረ ነገርን በተመለከተም ቤቱ ከወ/ሮ ንጋቷ /ሟች/ በብር 250000 በውል ገዝቼዋለሁ። ከዋጋው ውስጥ ብር 240000 በመክፈል ቤቱን ተረክቤአለሁ። ከሃሽም ጉዳዩን /ውሉን/ ለማስፈጸም ብር 40000 ከኔ ወስዳለች የሚሉትን ነጥቦች ማንሳቱን ተመልክተናል። ከዚህም በተጨማሪ የተከሃሽ ከሃሽነት ክስ አቅርቦ ተጠሪ በውሉ መሠረት የማስፈጸም ግዴታ ያለበት በመሆኑ የቤቱን የባለቤትነት መብት እና ካርታ በስሜ እንድታስተላልፍ ይወስንልኝ በማለት ዳኝነት ስለመጠየቁ ከመዝገቡ አረጋግጠናል። ከዚህ በኋላ ፍ/ቤቱ የሁለቱንም ወገኖች ክርክር መርምሮአል። በመቀጠልም የአመልካችን ክርክር ሙሉ በሙሉ ውድቅ በማድረግ ቤቱን ለተጠሪ እንዲያስረክብ በማለት ወስኖአል። ጉዳዩ በይግባኝ የቀረበለት የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤትም ይግባኝ የተባለበት ውሣኔ ጉድለት የለበትም በማለት ይግባኝን ሰርዞታል። የሰበር አቤቱታው የቀረበው በዚህ ላይ ነው።

አመልካች የካቲት 22 ቀን 2001 ዓ.ም. በዓፈው ማመልከቻ በሥር ፍ/ቤቶች የተሰጠው ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሞአል የሚልበትን ምክንያት በመግለጽ ስህተቱ ይታረምለት ዘንድ አቤቱታ አቅርቦአል። እኛም አቤቱታውን መሠረት በማድረግ ተጠሪን አስቀርቦን ክርክሩን ሰምተናል። አቤቱታው በሰበር ችሎት እንዲታይ የተደረገው አመልካች ያቀረበውን የይርጋ መቃወሚያ ውድቅ በማድረግ ለሕገ የተሰጠው ትርጓሜን አግባብነት ለመመርመር ነው። በዚህ

መሠረትም አመልካች እና ተጠሪ በጭብጥነት የተያዘውን ነጥብ በሚመለከት ያሰሙትን ክርክር አቤቱታ ከቀረበበት ውሳኔ እና ከሕጉ ጋር አገናዝበን ተመልክተናል።

እንደምንመለከተው አመልካች ክስ በይርጋ ቀሪ ሆኖአል በማለት መቃወሚያ ያቀረበው ከሚች ጋር በተደረገው የቤት ሽያጭ ውል መሠረት ገንዘቡን ክፍፁ ቤቱን ተረክቤያለሁ የሚልበትን ጊዜ መነሻ በማድረግ ነው። የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ከሰጠው ውሳኔ ይዘት መገንዘብ እንደቻለው የቤት ሽያጭ ውሉ የተደረገው በ1988 ዓ.ም. ሆኖ ተጠሪ ክስ የመሠረተችው ደግሞ በ2001 ዓ.ም. ነው። ተጠሪ ክሱን የመሠረተችው የሽያጭ ውሉን ሳታስፈርስ እንደሆነም መገንዘብ ያመለክታል። የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የአመልካችን የይርጋ መቃወሚያ ውድቅ ያደረገው በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1168 በተደነገገው መሠረት ለ15 ዓመት ግብር በተከታታይ ክፍሎ ቤቱን ስለመያዙ አላስረዳም የሚል ምክንያት በመስጠት እንደሆነም ከውሳኔው ለመገንዘብ ችለናል።

የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ቤቱን ይዞ የሚገኘው አመልካች ላቀረበው የይርጋ መቃወሚያ አወሳሰን ተገቢነት አለው በማለት የጠቀሰው የፍ/ብ/ሕግ ቁ. 1168 “ስለግል ሃብት” በተመለከተ በተደነገገው በፍትሐብሔር ሕግ በአንቀጽ 7 ሥር ነው የሚገኘው። የዚህ አንቀጽ አንደኛው ክፍል የሆነው ምዕራፍ 1 ሀብት ስለሚገኝበት ሁኔታ፣ ሀብትን ስለማስተላለፍ እንዲሁም ሀብት ስለሚቀርበት እና ስለ ሀብትነት ማስረጃ የሚመለከቱ ድንጋጌዎችን አካቶ የያዘ ሲሆን፣ ክፍ ሲል የተጠቀሰው ቁ. 1168 በተለይ የሚገኝበት የምዕራፍ ክፍል 1 ደግሞ ሀብት ስለሚገኝበት ሁኔታ የሚመለከቱ ድንጋጌዎችን ይዘዛል። በዚህ መሠረትም የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለይዞታ የሆነ ሰው በንብረቱ ላይ የባሃብትነት መብት የሚያገኝበት ሁኔታ በቁጥር 1168 ተደንግጎአል። በዚህ ድንጋጌ የተቀመጠው መርህ የማይንቀሳቀሰውን ንብረት በይዞታው ሥር ያደረገው ሰው የዚህን ንብረት ግብር ባለማቋረጥ አሥራ አምስት /15/ ዓመት በስሙ ከክፈለ የንብረቱ ባለቤት እንደሚሆን ነው የሚያመለክተው። በመሆኑም የማይንቀሳቀሰውን ንብረት የያዘው ሰው ንብረቱን እንዲለቅ ሲከሰስ ድንጋጌውን በመጥቀስ ሊከራከር የሚችለው በድንጋጌው የተመለከቱትን ሁኔታዎች አሟልቶ በመያዙ የንብረቱ ባለሃብት መሆኑን ለማረጋገጥ እንጂ ክስ በይርጋ ቀሪ ሆኖአል ለማለት አይደለም። የይርጋ መርህ ክስን በተወሰነ የጊዜ ገደብ ቀሪ የሚሆንበትን አግባብ የሚመለከት በመሆኑ ንብረትን በመያዝ ወይም ባለይዞታ በመሆን የባለሃብትነት መብት ከሚገኝበት መርህ ወይም አግባብ የተለየ ነው። ስለዚህም የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1168/1/ የተመለከተውን ድንጋጌ ለይርጋው መቃወሚያ አወሳሰን መሠረት ማድረጉ ትክክል ሆኖ አላገኘውም።

በመቀጠል የተመለከትነው አመልካች ያቀረበው የይርጋ መቃወሚያ ውድቅ የሚደረግበት የሕግ ምክንያት አለ ወይ? የሚለው ነጥብ ነው። አመልካች ቤቱን የያዘው ከሚች ወ/ሮ ንጋቷ ሃይሌ (ተጠሪ አውራጃ ናት የምትላት) ጋር በ1988 ዓ.ም ባደረገው የቤት ሽያጭ ውል መሰረት ነው። ይህ ፍራ ነገር በፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ግንዛቤ እንደተወሰደበት ከውሳኔው ለመገንዘብ ችለናል። በሌላ በኩል ግን የሽያጭ ውሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1723 በተደነገገው መሰረት በውል አዋዋይ ፊት ያልተመዘገበ በመሆኑ ለአመልካች የሚሰጠው መብት የለም፤ በሻጭም ሆነ በወራሽ (ተጠሪ) ላይም የሚያስከትለው ግዴታ የለም፤ በአጠቃላይ ውሉ ሕጋዊ ውጤት የለውም የሚሉትን ምክንያቶች በመስጠት ፍ/ቤቱ የአመልካችን ክርክር ውድቅ አድርጎአል። በእርግጥ ፍ/ቤቱ የይርጋውን መቃወሚያ ውድቅ ያደረገው ከላይ በተገለጸው ምክንያት በመሆኑ ውሉ በሕጉ የተቀመጡትን የፎርም ሁኔታዎች (መስፈርቶች) አያሟላም ከሚለው ትችቱ ጋር አላያዘውም። ይሁንና ትችቱ የሽያጭ

ውል መደረጉን ስለሚያመለክት የአመልካችን የይርጋ መቃወሚያ በመወሰን ረገድ ጠቃሚ ፍሬ ነገር ነው።

ቀደም ሲል እንዳመለከትነው ተጠሪ በክስዋ ያቀረበችው የዳኝነት ጥያቄ አመልካች ቤቱን ያስረክቦች የሚል ነው። አመልካች ደግሞ ተጠሪ ቤቱን ልትረከብ ይገባል ወይስ አይገባም የሚለው የሥራ ነገር ጭብጥ ከመታየቱ በፊት ውሳኔ ሊያገኝ የሚገባው የይርጋ መቃወሚያ አቅርቦአል። በመሆኑም ተጠሪ የአመልካችን የይርጋ መቃወሚያ ውድቅ ታስደርግ ዘንድ በቅድሚያ ይጠበቅባታል። አመልካች ቤቱን የያዘው በውል እንደመሆኑ ውሉ ፈራሽ ነው ወይም ተሰርዞአል ሳይባል እንዲለቅ የሚደረግበት አግባብ የለም። በአርግጥ አመልካች በመከራከሪያነት ያቀረበው ውሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1723 በተደነገገው መሰረት አልተደረገም ተብሎአል። የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለቤትነትን ለማስተላለፍ የሚደረግ ውል በጽሑፍ እና ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው ሰው ፊት ወይም በፍ/ቤት ካልተደረገ ውጤት እንደማይኖረው የተጠቀሰው ድንጋጌ ያመልክታል። በሌላ በኩል ደግሞ በሕጉ የተመለከተውን የአፃፃፍ ሥርአት አለመከተል የሚያስከትለው ውጤት ምን እንደሆነ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1808/2/ ተደንግጎአል። በዚህም መሰረት ይህን የመሰለ ውል የሚፈርሰው ከተዋዋሮቹ አንዱ ወይም ማናቸውም ጥቅም ያለው ሰው ሲጠይቅ እንደሆነ ሕጉ ያመለክታል። ይህም የሚያስገነዝብን የአፃፃፍ ሥርአትን ያላሟላ ነው የተባለው ውል በሕጉ በተመለከተ ሰዎች እንዲፈረስ ጥያቄ እስካልቀረበት ድረስ ከጅምሩ ፈራሽ ነው ሊባል እንደማይችል ነው። ውሉ እንዲፈረስ የሚቀርበው ጥያቄም በጊዜ የተገደበ ነው። የአፃፃፍ ሥርአቱን ያልተከተለ ውል እንዲፈረስ ጥያቄው መቅረብ ያለበት በአሥር /10/ ዓመት ጊዜ ውስጥ ስለመሆኑም በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1808/2/ እና 1845 ከተቀመጡት ድንጋጌዎች መንፈስ እና ይዘት መገንዘብ ይቻላል።

ወደያዝነው ጉዳይ ስንመለስ የቤት ሽያጭ ውሉ የተደረገው መስከረም 12 ቀን 88 ሆኖ ተጠሪ ክስ የመሰረተችው ደግሞ ጥር 12 ቀን 2001 ዓ.ም እንደሆነ መዘገቡ ያመለክታል። ይህም ማለት ክሱ የቀረበው ውሉ ከተደረገ ከ13/ አሥራ ሦስት/ ዓመት በኋላ ነው ማለት ነው። ክሱን የሰማው ፍ/ቤት አመልካች ያቀረበውን የይርጋ መቃወሚያ አግባብነት ያላቸውን ድንጋጌዎች መሰረት አድርጎ ባለማየቱ ከተሳሳተ መደምደሚያ ላይ ሊደርስ ችሎአል። ከፍ ሲል እንደገለጸነው ለተያዘው ክርክር አወሳሰን ተገቢነት ያላቸው ድንጋጌዎች የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1808/2/ እና 1845 በመሆናቸው አመልካች ያቀረበው መቃወሚያ ውድቅ የሚሆንበት ምክንያት የለም። ሲጠቃለል አቤቱታ የቀረበበት ውሳኔ በሕጉ አተረጓጎም ረገድ መሰረታዊ ስህተት ያለበት ነው ለማለት ችለናል።

**ው ሳ ኔ**

1. የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 39406 ጥቅምት 18 ቀን 2002 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ እና የፌዴራል ክፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 87347 ጥር 25 ቀን 2002 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሰረት ተሸረዋል።
2. ተጠሪ ያቀረበችው ክስ በይርጋ ቀሪ ሆኖአል ብለናል።
3. ግራ ቀኝ ወገኖች ወጪና ኪሣራ ይቻቻሉ። መዘገቡ ተዘግቶአል። ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት