

ዳኞች፡- ሐጎስ ወልዱ

አልማው ወሌ

ዓለ. መሐመድ

ነጋ ዱፍላ

አዳነ ንጉሴ

አመልካች፡- ወ/ሮ ሄሪያ መሐመድ ግርግቦ - ጠበቃ አምሣለ ፀሐዬ ቀረቡ

ተጠሪ፡- አቶ ሸምሱ የሱፍ ጠበቃ በሻዳ ገመቹ - ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሠጥቷል፡፡

**ፍ ር ድ**

ጉዳዩ ከመነሻው የስም መመሳሰልን መሠረት በማድረግ በሐሰተኛ ማስረጃ የተከናወነ የማይንቀሳቀስ ንብረት / መኖሪያ ቤት / ሽያጭ ውል ላይ የተደረገን ክርክር የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የአሁኗ አመልካች የፍርድ ባለመብት በመሆን መብታቸውን ከአስከበሩ በሁዋላ የአሁኑ ተጠሪ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 358 መሠረት ባቀረቡት አቤቱታ መነሻ መታየት የጀመረ ነው፡፡

የተጠሪ የውሣኔ መቃወሚያ አቤቱታ ይዘትም፡- በወረዳ 25 ቀበሌ 04 ውስጥ የሚገኝ ቁጥር 1413 የሆነውንና አመልካች የቤቱ ባለቤት መሆናቸው በፍርድ ተረጋግጦ ውሣኔ ባገኘው መኖሪያ ቤት ሐምሌ 25 ቀን 1998 ዓ/ም በውልና ማስረጃ በተደረገ የሽያጭ ውል የባለሀብትነት መብት ማቋቋማቸውንና ካርታው በስማቸው ተሰርቶላቸው ቤቱን ተረክበው ይዘው እንደሚገኙ በቤቱ ላይ አመልካች የፍርድ ባለመብት መሆናቸውንም ግንቦት 03 ቀን 2001 ዓ/ም በቤቱ ላይ ከተለጠፈው ማስታወቂያ ማወቃቸውን ገልፀው ቀድሞ በቤቱ ላይ ሚያዝያ 08 ቀን 1995 ዓ.ም የተሰጠው ውሣኔ እንዲነሳሳቸውና ባለሀብትነታቸው እንዲረጋገጥላቸው ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው፡፡ የአሁኗ አመልካች ለተጠሪ አቤቱታ በሰጡት መልስም ተጠሪ ውሣኔውን ለመቃወም የማይችሉ መሆኑን የቤቱ ሕጋዊ ባለቤት መሆናቸው በፍርድ የተረጋገጠና ተጠሪም ከሕግ ውጪ አግኝቼበታለሁ በሚሉት ማስረጃ መሠረት ባለሀብት ሊሆኑ እንደማይችሉ ቤቱን ከመነሻውም ባለሀብት ያልሆኑት ወ/ሮ ሄሪያ መሀመድ ኢብራሂም ለአቶ ሙዲ የሱፍ በመሸጥ አቶ ሙዲ የሱፍ ለተጠሪ መሸጣቸው ተግባሩን ሕጋዊ ሊያደርግ አይችልም በማለትና ቤቱ ለተጠሪ የተላለፈበትን መንገድ ሕገ ወጥ መሆኑን ያሳያሉ ያሏቸውን ፍሬ ነገሮችን በማንሳት ተከራክረዋል፡፡ የስር ፍርድ ቤትም ተጠሪ ቤቱን በውል እና ማስረጃ ፤ ከአቶ ሙዲ የሱፍ መግዛታቸውና በስማቸውም ካርታ ተሰርቶላቸው ቤቱን ይዘው የሚገኙ መሆኑ ተረጋግጧል፤ ካርታውን የሰጠው አካል እስካልሰረዘው ድረስ ተጠሪን ባለሀብት ነው ብሎ ለመቁጠር የሚያስችል ነው የሚሉ ምክንያቶችን ይዞ ቀድሞ አመልካች

የአከራካሪው ቤት ባለቤት ናቸው ሲል የሰጠውን ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥሕ/ቁጥር 360/2/ መሠረት ሰርዞታል። በዚህ ውሳኔ አመልካች ባለመስማማት ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርበው ግራ ቀኝ ከተከራከሩ በሁዋላ የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ጸንቷል። አሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ ለማስቀየር ነው።

የአመልካች ጠበቃ መስከረም 20 ቀን 2003 ዓ.ም በተጻፈ አራት ገጽ የሰበር አቤቱታ በበታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሠረታዊ የሆነ ሕግ ስህተት ተፈፅሟል የሚሉበትን ምክንያት ዘርዘረው አቅርቦታል። ይዘቱም ባጭሩ፡- ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት የአመልካች ስለመሆኑና ለተጠሪ ሽያጭ ፈጸሙ የተባሉት ሰው ምንም አይነት መብት የሌላቸው መሆኑን፣ ተጠሪ የሽያጭ ውሉን የፈፀሙት ሕጋዊ ባልሆነ መንገድ መሆኑ በተለያዩ ጊዜአት በተሰጡት የፍርድ ቤቶች ውሳኔዎች በግልፅ ተረጋግጦ እያለ ተጠሪ ስመ ሃብቱን በአስተዳደር አካሉ በተሰጠው ካርታ አስመዝግቦታል ተብሎ የቤቱ ሕጋዊ ባለቤት ናቸው ተብሎ መወሰኑ የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1195 እና 1196 ድንጋጌዎችን ያሳገናዘበና ተገቢነት የሌለው ስለሆነ ሊታረም ይገባል በማለት ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። አቤቱታው ተመርምሮም አቶ ሙዲ የሱፍ የንብረቱ ባለቤት አይደሉም ተብሎ በተለያዩ መዛግብት ተወስኖ እያለ ለአሁኑ ተጠሪ በህጋዊ መንገድ እንደተሸጠ ተቆጥሮ የቤቱ ባለሃብት ተጠሪ ናቸው ተብሎ የመወሰኑን አግባብነት ለመመርመር ሲባል ለሰበር ችሎቱ እንዲቀርብ የተደረገ ሲሆን ለተጠሪ ጥሪ ተደርጎላቸው ቀርበው ግራ ቀኝ የጽሑፍ ክርክራቸውን አቅርቦታል።

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

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው በአከራካሪው ቤት ክርክሩ የተጀመረው የአሁኗ ተጠሪ ታህሣሥ 20 ቀን 1987 ዓ/ም በመሰረቱት ክስ መሆኑን አመልካች ክስ የመሰረቱትም፡- 1ኛ/ በአቶ ሙዲ የሁፍ ፣ 2ኛ/ በመቶ አለቃ ሲሳይ መብራቱ ፣ 3ኛ / የሥጋ ሜዳ ተራራ የመኖሪያ ቤቶች የንብረት ሥራ ማህበር ፣ 4ኛ/ በአቶ ከማል ሀምሳ እና 5ኛ/ በወ/ሮ ሄሪያ መሀመድ ኢብራሂም ላይ መሆኑን ፣ ጉዳዩ የቀረበለት የፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤትም የግራ ቀኝን ማስረጃ መርምሮ አቶ ሙዲ የሱፍ ቤቱን የያዙት ቤቱን ለመሸጥ ምንም መብት ከሌላቸው ሰው ስለሆነ ሽያጩ የተከናወነውም በሀሰተኛ ሰነድ በመጠቀም ስለሆነ ውሉ ሊፈፀም የሚቻል አይደለምና ፈራሽ ነው በማለት ቤቱን ለአሁኗ አመልካች እንዲመልሱ ሲል ሚያዝያ 08 ቀን 1995 ዓ/ም በዋለው ችሎት መወሰኑን ፣ በዚህ ውሳኔ ቅር የተሰኙት የስር ተከላኾችም ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በተናጠል አቅርበው አቶ ሙዲ የሱፍ የተባሉት ግለሰብ ያቀረቡት ይግባኝ በመ/ቁጥር 20831 ሐምሌ 02 ቀን 1995 ዓ/ም በዋለው ችሎት ውድቅ የሆነ ሲሆን አቶ ከማል ሀምሳ እና ወ/ሮ ሄሪያ መሀመድ ኢብራሂም ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አንድ ላይ አቅርበው ግራ ቀኝ ከተከራከሩ በሁዋላ የስር ፍርድ ቤት ሚያዝያ 08 ቀን 1995 ዓ/ም የሰጠው ውሳኔ መጋቢት 05 ቀን 1999 ዓ/ም በመ/ቁጥር 21687 ቢሻርም በዚህ ውሳኔ ላይ አሁኗ አመልካች ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት አቅርበው ግራ ቀኝ ከተከራከሩ በሁዋላ የፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ውሳኔ ተሸሮ ጉዳዩ እንደገና እንዲታይ ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 29978 ሰኔ 11 ቀን 2000 ዓ/ም በዋለው ችሎት ተመልሶለት ጉዳዩ የተመለሰለት ፍርድ ቤትም በመ/ቁጥር 21687 ጉዳዩን እንደገና አይቶ የፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ቀድሞ የሰጠውን ውሳኔ መጋቢት 23

ቀን 2001 ዓ/ም በዋለው ችሎት ማጽናቱን በዚህ ውሳኔ አቶ ከማል ሀምዛ እና ወ/ሮ ሄሪያ መሀመድ ኢብራም ቅር በመሰኘት የሰበር አቤቱታቸውን ለሰበር ሰሚ ችሎት ቢያቀርቡም በጉዳዩ ላይ መሰረታዊ የሆነ ሕግ ስህተት የለበትም ተብሎ በመ/ቁጥር 45100 ግንቦት 10 ቀን 2001 ዓ/ም በዋለው ችሎት መወሰኑን ነው። ተጠሪ ቤቱ ላይ ሕጋዊ መብት አቋቋሜአለሁ የሚሉት ሐምሌ 25 ቀን 1998 ዓ/ም ከአቶ ሙዲ የሱፍ ጋር የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል በቅን ልቦና በውልና ማስረጃ የተደረገና ከውሉ በሁዋላ በስሜ ካርታ ተሰርቶ ቤቱን ይገጠው የምገኝ ነኝ በሚል ምክንያት እንጂ ቤቱን ሻጭ የሠሩት የግል ሀብታቸው መሆኑን የሚያሳይ ሕጋዊ ማስረጃ አለ አመልካችም የቤቱ ባለሃብት አይደሉም በሚል ምክንያት አለመሆኑን ተንገዝበናል።

በመሰረቱ አንድ ሰው አንድን ንብረት ለሌላ ሰው በሕጋዊ መንገድ ሊያስተላልፍ የሚችለው በንብረቱ ላይ መብት ሲኖረው መሆኑ የሚታወቅ ነው። በሌላ አገላለፅ በሕግ ጥበቃ የማይደረግለት ወይም የሌላ መብት ወደ ሌላ ሰው ሊተላለፍ አይችልም። ይህ ተቀባይነት ያለው የሕግ መርሕ ነው። የሌላ ሰው ንብረት ለመሸጥ፣ ለማስተላለፍ ወይም በዋስትና ለማስያዝ ወይም የተመደበበትን አገልግሎት ለመለወጥ ሕጋዊ የሆነ ስልጣን ሊኖር ይገባል።

ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስም ለተጠሪ አካራካሪውን ቤት የሸጡት አቶ ሙዲ የሱፍም ሆነ ቤቱን ከመጀመሪያውኑም ለአቶ ሙዲ የሱፍ ሸጡ የተባሉት አቶ ከማል ሀምዛ እና ወ/ሮ ሄሪያ መሀመድ ኢብራህም የአመልካችን ሕጋዊ ስምምነት ወይም ወራሽነት አግኝተው ባይሆንም የቤቱ ባለሃብት መሆናቸውን የሚያሳዩ ሐሰተኛ ሰነዶችን ይዘው የነበሩ መሆኑ ፣ አቶ ሙዲ የሱፍ ቤቱን ከገዙ በሁዋላ የቤቱን ስሙ ሀብት ከተገቢው የአስተዳደር አካል ከአገኙ በኋላ ለአሁኑ ተጠሪ ውል ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ፊት ቀርበው ቤቱን የሸጡላቸው የቤቱ ስሙ ሃብትም በተጠሪ ስም የተመዘገበ ስለመሆኑ የተረጋገጠ ጉዳይ ነው። በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1195 ድንጋጌ መሠረት ደግሞ የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለሃብትነትን በማወቅ በአስተዳደር ክፍል የምስክር ወረቀት ሲሠጥ የምስክር ወረቀቱን ያገኘው ሰው የማይንቀሳቀስውን ንብረት ባለሃብት ሁኖ ሊገመት እንደሚገባ ተመልክቷል። ይህን ማስረጃ የያዘ ሰው ደግሞ ሃብቱን በሕገ አግባብ ከሸጠ ተግባሩ ሕገወጥ የሚባልበት ምክንያት የለውም። አንድ ሰው በሕግ ጥበቃ የተደረገለትን መብት በሕጋዊ መንገዶች ለሌላ ለማስተላለፍ መብት አለውና። ይሁን እንጂ በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1195 ስር የተመለከተው የሕግ ግምት ፍፁም የሆነ ወይም ደምዳሜ ላይ መድረስ የሚያስችል ማስረጃ አይደለም። ግምቱ በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1196 ስር የተመለከቱት ሁኔታዎች ስለመኖራቸው በማናቸውም ማስረጃ በማረጋገጥ ሊስተባብል የሚችል የሕግ ግምት ነው። በመሆኑም አንድ ሰው በአስተዳደር አካል የተሰጠ ካርታ በመያዙ ብቻ በካርታው የተጠቀሰው የማይንቀሳቀስ ንብረት ሕጋዊ ባለሃብት እንደሆነ ሕገ ግምት ቢወስድለትም ይህ ግምት ግን ካርታው የተሰጠበትን አግባብ ከደንቡ ከአሰራሩና ከስልጣኑ ውጪ እንዲሁም በማይረጋ የምስክር ወረቀት መሠረት ማስረጃው ተሰጥቶ ከሆነ ይህንኑ በማናቸውም ማስረጃ በማረጋገጥ የሕገ ሕገወጥ ግምት ማፍረስ እንደሚቻል የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1196 ድንጋጌ በግልፅ ያሳያል። በስር ፍርድ ቤት 1ኛ ተከሣሽ የነበሩት አቶ ሙዲ የሱፍ ቤቱን የያዙትና ለየአሁኑ ተጠሪ ያስተላለፉት ሕጋዊ ካልሆኑ ሻጮች በመግዛት መሆኑና ለጉዳዩ የቀረቡት ሰነዶች ሁሉ ሕጋዊ ዋጋ የሌላቸው መሆኑ ተረጋግጦ አቶ ሙዲ የሱፍ የቤቱ ባለሃብት ሊሆኑ አይችሉም ተብሎ በተለያዩ የክርክር ደረጃዎች የተወሰነ ከሆነ አቶ ሙዲ የሱፍ ለአሁኑ ተጠሪ የሸጡት ሽያጭ ሕጋዊ የሚሆንበት ሕጋዊ ምክንያት የለም። ተጠሪ ውሉን በውልና ማስረጃ ማድረጋቸው ከመነሻው ሕገወጥ የሆነን ተግባር ሕጋዊ ሊያደርግ የሚችልበት አግባብ የለም። የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል በቅን ልቦ የተደረገ ነው ተብሎም በሕግ ጥበቃ የሚደረግበት አግባብ የለም። በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ ሕጋዊ መብት የሌለው ሰው

በውሉ ለገዥው መድህን ለመሆን ግዴታ ገብቶ ሽያጩን አከናውኖ ሲገኝም ትክክለኛው ባለሃብት ሊጠይቅ የሚችለው ተገቢውን ጥንቃቄ አድርጎ የገዛውን ገዥ ሳይሆን ሻጩን ስለመሆኑ ከፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 2882 እስከ 2884 ድረስ ከተመለከቱት ድንጋጌዎች እንዲሁም ከፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 997 ድንጋጌ መንፈስ እና ይዘት የምንገነዘበው ነጥብ ነው። አቶ ሙዲ የሱፍ በቤቱ ላይ መብት የሌላቸው መሆኑን ያወቁት ሐምሌ 02 ቀን 1995 ሲሆን ለተጠሪ ቤቱን በውልና ማስረጃ የሸጡት ግን ሐምሌ 25 ቀን 1998 ዓ/ም የቤቱ ባለመብት ያለመሆናቸውን እያወቁ ነው። አቶ ሙዲ ለአሁኑ ተጠሪ መድህን ለመሆን ግዴታ የገቡበት ሁኔታም የለም። ስለሆነም ተጠሪ አመልካች ለረዥም ጊዜ በክርክር ላይ በነበሩበት ሁኔታና በፍርድ መብታቸው ተረጋግጦ እያለ የክርክሩ ተሳታፊ የነበሩት ሰዎች በፍርድ መሸነፋቸውን አውቀው በአከናወኑት የሽያጭ ውል ሕጋዊ ገዥ ናቸው ሊባሉ የሚችሉበት ሕጋዊ ምክንያት የለም። በአጠቃላይ ተጠሪ አከራካሪውን ቤት የገዙት በሕግ ፊት ተቀባይነት ያለውን ማስረጃ ከያዙት ግለሰብ ባለመሆኑ ሽያጩ የተከናወነው ውል ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ፊት በመሆኑና ካርታውም በስማቸው ተሰርቶ ተሰጥቷል በሚል ምክንያት ብቻ የሽያጭ ውሉ ሕጋዊ ነው ሊባል የሚችልበት ሕጋዊ ምክንያት የለም። አመልካች በኢ.ፌ.ዲ.ሪፕብሊክ ሕገ መንግስት አንቀጽ 40/1/ የተከበረላቸው እና በፍትህ ብሔር ሕገ ስለንብረት በሚደነግጉት ድንጋጌዎች ጥበቃ የሚደረግለት የባለሃብትነት መብታቸው ከሕግ አግባብ ውጪ ስለመደረጉ በተረጋገጠው የሽያጭ ውል ቀሪ የሚሆንበት ምክንያት ሳይኖር የበታች ፍርድ ቤቶች የአከራካሪው ቤት ሕጋዊ ባለሃብት ተጠሪ ናቸው። በማለት የቀድሞውን ውሳኔ በመሻር የሠጡት ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሁኔታ አግኝተናል። በዚህም መሠረት ተከታዩን ወስነናል።

**ው ሣ ኔ**

1. በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 04917 ጥቅምት 10 ቀን 2002 ዓ/ም ተሰጥቶ በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 88537 ሰኔ 29 ቀን 2002 ዓ/ም የጸናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥሕ/ሕ/ቁጥር 348/1/ መሠረት ተሸሯል።
2. በአከራካሪው ቤት ተጠሪ ሕጋዊ መብት የላቸውም ፣ ቤቱ የአመልካች ሕጋዊ ንብረት ነው ብለናል።
3. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኝ የራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።  
መዝገቡ ተዘግቷል ፣ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሃ/ዲ