

ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ

ሓገሥ ወልዱ

ብርሃኑ አመነው

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች፡- የኢትዮጵያ ልማት ባንክ - ነ/ፈ.ጅ አክሊሉ ተስፋዬ - ቀረቡ

ተጠሪ፡- አቶ ተክሌ ዋክኔ -- ዋክኔ ቶላ - ቀረቡ።

መዝገቡን መርምረን ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

በዚህ መዝገብ የቀረበው ክርክር የመያዣ ውል የሚመለከት ነው። ለዚህ ክርክር መነሻ የሆነው ክስ የቀረበው በተጠሪ ነው። የክሱ ምክንያት በአበዳሪ /አመልካች/ እና ተበዳሪ በአቶ ሸፈራው ቡሎ መካከል በ24/12/1987 ዓ.ም በተደረገ የብድር ውል የቤት ቁጥር 870 የሆነውን መኖሪያ ቤት ለብድር አከፋፈል ዋስትና መያዣ ያደረገ መሆኑን ጠቅሶ የብድር ውሉም ሆነ የመያዣ ውሉ ሳይታደስ አሥራ ሦስት /13/ ዓመት ስለሆነ የመያዣ ውሉ በፍ/ብ/ሕግ/ ቁጥር 3058 መሠረት ቀሪ ሆኖ አመልካች የያዘውን የቤቱን ካርታና ፕላን እንዲመልስ እንዲወሰን የሚል ነበር።

አመልካች ሥር ፍ/ቤት ያቀረበው ክርክር ታህሳስ 19 ቀን 1988 የተፈረመው የመያዣ ውል ጥቅምት 9 ቀን 1998 ዓ.ም ለነቀምቴ ከተማ አስተዳደር በተፃፈ ደብዳቤ ለቀጣይ 10 ዓመት እንዲታደስ የተደረገ መሆኑን ጠቅሶ ክሱ ውድቅ እንዲደረግ ጠይቋል።

ጉዳዩን በመጀመሪያ የዳኝነት ሥልጣን ያከራከረው የምሥራቅ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት ስለ ውሉ መታደስ ከማዘጋጀው መግለጫ ከጠየቀ በኋላ ውሉ የታደሰው ከሳሹ /ተጠሪ/ በሌለበት ነው በማለት ይህ የዋሱን ሃላፊነት የሚለወጠው ያለአሱ እውቅና የተደረገ ነው በሚል የፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1928/2/ን በመጥቀስ የመያዣ ውሉ እንደታደሰ አይቆጠርም በማለት የመያዣ ውሉ ሳይታደስ 10/አሥር/ ዓመት አልፎበታል በሚል ተጠሪ የዋስትና ሃላፊነት የለበትም ሲል ፈርዷል።

አመልካች በውሳኔው ቅር ተሰኝቶ ለኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ያቀረበ ቢሆንም ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝን ሰርዞታል።

ለዚህ ሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚሁ ላይ ነው። የአመልካች ነ/ፈ.ጅ ለሰበር የቀረበው አቤቱታ ይዘት ባጭሩ አመልካች ለሰጠው ብድር ተጠሪ መያዣ መስጠቱን፣ የመያዣ ውል ከሰው ዋስትና

የተለየ መሆኑን የሥር ፍ/ቤቶች ባለመገንዘብ የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1928/2/ን ጠቅሰው መወሰናቸው ስሕተት ስለመሆኑ እና የመያዣ ውሉ የተጠሪን ስምምነት ሳይጠይቅ ሲታደስ መቻሉን የፍ/ብ/ሕግ ድንጋጌ ቁጥር 3058/2/ ድንጋጌ ባለመገንዘብ የተሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ነው በማለት እንዲሻር አመልክተዋል። የሰበር ችሎት አቤቱታውን መርምሮ የተጠሪን ስምምነት ሳያገኝ ውሉ መታደሱ ተቀባይነት የለውም ሲሉ የሥር ፍ/ቤቶች የሰጡት ውሳኔ በአግባቡ ስለመሆኑ ለመመርመር ሲባል ተጠሪ እንዲቀርብ ትዕዛዝ ሰጥቷል።

ተጠሪም ግንቦት 11 ቀን 2001 ዓ.ም በዋለው ችሎት ቀርበው ክርክራቸውን አስምተዋል። የክርክራቸው ይዘትም ማዘጋጃ ቤቱ የመያዣ ውሉን አላደሰም የሚልና ቀርበው ስምምነት ያልሰጡ መሆኑን ጠቅሰው የሥር ፍ/ቤት ውሳኔ እንዲፀና ጠይቀዋል።

የጉዳዩ አመጣጥ እና የግራ ቀኝ ክርክር ከፍ ሲል በአጭሩ የተመለከትነው ሆኖ እኛም ጉዳዩን ከሕጉ አገናዝበን መርምረናል። በዚህ ሰበር ችሎት ውሳኔ የሚያስፈልገው ጭብጥ የመያዣ ውልን ለማደስ የተጠሪው ስምምነት አስፈላጊ ነው ወይስ አይደለም; የሚለው ነው። ከመዘገቡ መረዳት እንደቻለው አመልካች ለአቶ ሽፈራው ቡሎ ለሰጠው ብድር ተጠሪ በነቀምት ከተማ ቀበሌ 04 ክልል የሚገኘው ቁጥሩ 870 የሆነ መኖሪያ ቤቱን በዋስትና መያዣ መስጠቱን አላከራከረም።

የመያዣ ውሉም በክፍሉ አስተዳደር ተመዘግቦ የቆየ ስለመሆኑ ተረጋግጧል። የመያዣ ውል ተመዘግቦ ካለ ለቀጣይ አሥር ዓመት ያህል ሕጋዊ ውጤት የሚኖረው ስለመሆኑ የፍ/ብ/ሕግ ድንጋጌ ቁጥር 3058/1/ ድንጋጌ ያመለክታል። ይህ ጊዜ ከማለፍ በፊት ለተጨማሪ ጊዜ ውጤት እንዲኖረው ለማድረግ ውሉን ማደስ አስፈላጊ እንደሆነም የፍ/ብ/ሕግ ድንጋጌ ቁጥር 3058/2/ ይጠቅሳል።

በተያዘው ጉዳይ የመያዣ ውሉ እንዲታደስ የአሥር ዓመት ጊዜ ከማለፍ በፊት አመልካች ለክፍሉ መሬት አስተዳደር /ማዘጋጃ ቤት/ በደብዳቤ ያሳወቀ ስለመሆኑ በክርክሩ ሂደት የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው። የሥር ፍ/ቤት ይህንን ፍሬ ነገር ካረጋገጠ በኋላ የመያዣ ውሉ እንዲታደስ የአስያገዩ ፈቃድ አልተገለፀም በሚል ምክንያት መያዣ ውሉ እንዲታደስ አይቆጠርም በማለት ውሉን ውጤት አልባ ማድረጉን ተረድተናል።

የመያዣ ውል ከተመዘገበ ይህው ውል እንዲታደስ ጥያቄ የሚቀርበው በመያዣ ውሉ መብት ተጠቃሚ በሆነው ወገን መሆኑን መረዳት አዳጋች አይደለም። የፍ/ብ/ሕግ ድንጋጌ ቁጥር 3058/2/ መንፈስ መረዳት የሚቻለውም ይኸው ሀሳብ ነው። ከዚህ ጋር ተያይዞ ይበልጥ ግልፅ የሚሆነው የመያዣ ውል ከመዘገብ ሊሰረዝ የሚቻልባቸው ሁኔታዎች እና የሥልጣኑን ጉዳይ አስመልክቶ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1632/2/ ጋር በማገናዘብ ሲታይ ነው።

እነዚህ ድንጋጌዎች የሚያስገነዝቡት የተመዘገበው መብት ጊዜ ተወስኖለት የተደረገ እንደሆነ ጊዜው ሲያበቃ ይኸው እንዲሰረዝ አቤቱታ ሊቀርብ ሳያስፈልግ ባለሥልጣኑ ከመዘገብ መሠረዝ እንደሚችል ያመለክታል። በሌላ በኩል በተመዘገበው መብት ተጠቃሚ የሆነው ወገን ይኸው የተወሰነ ጊዜ ከማለፍ በፊት እንዲታደስለት ከጠየቀ ውል እንዲታደስ መመዘገብ የሚችል መሆኑን ያመለክታል።

ከእነዚህ ድንጋጌዎች አቀራረብና ይዘት መረዳት የሚቻለው የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዥ ውል አንዴ ከተመዘገበ ይህንኑ ውል የማይሰጥ ተግባር ለመፈጸም የአስያገዥ ፈቃድ እንደገና መረጋገጥ ያለበት ስለመሆኑ የሚያሳይ አንቀጽ አለመሆኑን ነው።

ስለሆነም አመልካች የመያዣ ውሉ እንዲታደስ ለማዘጋጀት ቤቱ በሕጉ በተቀመጠው ጊዜ ገደብ ውስጥ ጥያቄ ማቅረብ እስከተረጋገጠ እና ማዘጋጀት ቤቱም ይህንኑ መፈፀሙ እስከታመነ ጊዜ ድረስ ተጠሪ ውሉ እንዲታደስ ፈቃዱን አለመግለፅ የመያዣ ውሉን ጊዜ ሊያራዝም አይችልም በማለት የሥር ፍ/ቤቶች የደረሱበት ድምዳሜ የሕጉን መንፈስና ይዘት በአግባቡ ያላገናዘበ ሆኖ ተገኝቷል። ስለዚህም የመያዣ ውሉ የአሥር አመት ጊዜ አልፎታል ከዚያ በኋላም አልታደሰም በማለት የተጠሪን ክስ ተቀብለው የሥር ፍ/ቤቶች የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈፀመበት ስለሆነ ሊታረም ይገባል ብለናል።

ው ሣ ኔ

1. የምሥራቅ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ 13190 በ4/7/2000 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ እና የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁጥር 64740 በ4/11/2000 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 348/1/ መሠረት ተሸሯል።
2. በአመልካችና በተጠሪ መካከል የተደረገው የመያዣ ውል ለተጨማሪ 10 ዓመት ጊዜ የታደሰ በመሆኑ የተጠሪ ክስ ተቀባይነት የለውም ብለናል።
3. የዚህን ፍ/ቤት ወጪና ኪሣራ ግራ ቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል። መዝገቡ ተዘግቷል ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ፍ/ዘ