

**ዳኞች፡- ሐገስ ወልዱ**

ዳኝ መላኩ

ተሻገር ገ/ስላሴ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

**አመልካች፡- አቶ ሳህሉ ሙሉጌታ - ጠበቃ ወንድም ጌታሁን ቀረቡ**

- ተጠሪዎች፡-**
- 1. አቶ ሰለሞን ኤፍሬም
  - 2. አቶ ጌታቸው ኤፍሬም
  - 3. አቶ መስፍን ኤፍሬም
- } አቶ ደረጀ ወርቁ ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

**ፍ ር ድ**

ጉዳዩ የቀረበው አመልካች የከፍተኛው ፍ/ቤትና የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚችሎት የሰጠው ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልኝ በማለት ስላመለከቱ ነው፡፡ ጉዳዩ በመጀመሪያ የታየው በፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ነው፡፡ በሥር ፍ/ቤት ተጠሪዎች ከሣሽ አመልካች ተከሣሽ በመሆን ተከራክረዋል፡፡ የክርክሩ መነሻ ተጠሪዎች አመልካች ታህሣስ 19 ቀን 1999 ዓ.ም. በተጻፈ የሽያጭ ውል በአዲስ አበባ የካ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 11/12 የሚገኙ ቁጥራቸው 595 እና 596 የሆነ ቤቶች በብር 1,330,000 /አንድ ሚሊዮን ሦስት መቶ ሠላሳ ሺህ ብር/ ለመሸጥ ተስማምቶ ብር 206,000 /ሁለት መቶ ስድስት ሺህ ብር/ ቀብድ ተቀብሏል፡፡ ተከሣሽ /አመልካች/ የቤት ሽያጭ ውሉን መሠረዙን በደብዳቤ የገለፀ ሲሆን እኛም በሽያጭ ውሉ መሠረት ቤቱን እንዲያስረክብን ማስጠንቀቂያ ሰጥተነዋል፡፡ ተከሣሽ/አመልካች/ ቤቱን ተገድዶ እንዲያስረክብን እንዲወስንልን ይህ ቢታለፍ በውሉ የተቀመጠውን የገደብ መቀጫና የቀብዱን ገንዘብ አጠፊታ አድርጎ እንዲመልስ ይወሰንልን በማለት ያቀረቡት ክስ ነው፡፡ አመልካች በተከሣሽነት ቀርቦ ከከሣሾች/ተጠሪዎች/ ጋር በሕገ አግባብ ያደረገሁት የቤት ሽያጭ ውል የለም፡፡ ተጠሪዎች/ከሣሾች/ ያቀረቡት ውል በውል አዋቂ ፊት ወይም በፍ/ቤት መዝገብ ሹም ፊት ያልተደረገ በመሆኑ ከረቂቅነት አልፎ ሕጋዊ አስገዳጅነት የሌለው በመሆኑ የከሣሾች/ተጠሪዎች/ ክስ ውድቅ እንዲደረግልኝ በማለት መልስ ሰጥቷል፡፡ የሥር ፍ/ቤት የግራ ቀኙን የቃልና የጽሑፍ ክርክርና ማስረጃ ከመረመረ በኋላ በከሣሾች/ተጠሪዎች/ እና በአመልካች/ተከሣሽ/ መካከል የቤት ሽያጭ ውል አለ ወይስ የለውም? ተከሣሽ/አመልካች/ የቤት ሽያጭ ውሉን ተገድዶ መፈፀም አለበት ወይስ የለበትም? የሚሉትን ጭብጦችና ሌላ ሦስተኛ ጭብጥ ከመሠረተ በኋላ በከሣሾችና/በተጠሪዎች/ና በአመልካች/ተከሣሽ/ መካከል ሕጋዊ አስገዳጅነት ያለውና የፀና የቤት

ሽያጭ አለ በማለት ስለ ቀብድ የተደነገጉ የፍታብሔር ሕግ ድንጋጌዎችና የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት የሰበር መዝገብ ቁጥር 36887 መሠረት በማድረግ ውሳኔ ሰጥቷል። ሁለተኛውን ጭብጥ በተመለከተ ተከሃሽ/አመልካች/ የቤት ሽያጭ ውሉን በፍርድ ተገዳዶ ይፈፀም ከሚችል/ተጠሪዎች/ ቀሪውን የቤቱን ዋጋ ይክፈሉ በማለት ወስኗል።

አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አቀርቧል። የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የግራ ቀኝን ክርክር ከሰማ በኋላ የከፍተኛው ፍ/ቤት የሰጠውን ውሳኔ አፅንቶታል። አመልካች ግንቦት 16 ቀን 1992 ዓ.ም. በተጻፈ የሰበር አቤቱታ የሥር ፍ/ቤትና ይግባኝ ሰሚ ችሎት በውል አዋዋይ ወይም በፍ/ቤት መዝገብ ሹም ፊት ያልተረገ ውል ሕጋዊ አስገዳጅነትና የፀና ውል ነው በማለት የሰጡት ውሳኔ የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1723/1/ እና የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት በመዝገብ ቁጥር 21448 የሰጠውን አስገዳጅ የሕግ ትርጉም የሚጥስና መሠረታዊ የሕግ ስህተት አለበት። ከተጠሪዎች ጋር ያደረገውን የቤት ሽያጭ ውል የለም እንጂ አለ ቢባል እንኳን ተጠሪዎች በውሉ አደራረግ ወቅት የተለያዩ ተፅዕኖ ያደረጉ በመሆናቸውና ጉድለት የሌለ በመሆኑ አላግባብ የገደብ መቀጮና ቀብዱ አጠፊታ ሆኖ እንዲከፈል ያቀረቡት ጥያቄ ተገቢ አይደለም። የሥር ፍ/ቤት ውሉ እንዲፈፀም የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልኝ በማለት አመልክቷል። ተጠሪዎች በበኩላቸው ጥር 4 ቀን 2003 ዓ.ም. በተጻፈ መልስ አመልካች ቤቶቹን አልሸጥኩም የሚል ክርክር አላቀረቡም። አመልካች የሽያጭ ውሉን መኖሩን አምኖ በሚከራከርበት ሁኔታ የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1723/1/ በመጥቀስ ብቻ የውሉ አስገዳጅነት እንደማይቀር የበታች ፍ/ቤቶች የሰጡት የሕግ ትርጉም የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት በሰበር መዝገብ ቁጥር 36887 የሰጠውን አስገዳጅ የሕግ ትርጉምና የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1883 ድንጋጌን መሠረት ያደረገ በመሆኑ የአመልካች አቤቱታ ተገቢነት የለውም። የሽያጭ ውሉን አመልካች እንዲፈፀሙ የበታች ፍ/ቤቶች የሰጡት ውሳኔም የሕግ ስህተት የለበትም። በሥር ስለ ቀብድና መቀጮ የተሰጠ ውሳኔ በሌለበት ሁኔታ አመልካች የሰበር አቤቱታ ማቅረባቸው ተገቢ አይደለም በማለት መልስ ሰጥቷል።

ከሥር የክርክሩ አመጣጥና በሰበር የቀረበው የጽሑፍ ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም ጉዳዩን መርምረናል። ጉዳዩን እንደመረመርነው በአመልካችና በተጠሪዎች መካከል የፀና የቤት ሽያጭ ውል አለ ወይስ የለም? በአመልካችና በተጠሪዎች መካከል የፀና የቤት ሽያጭ ውል አለ የሚባል ቢሆን የአመልካች ግዴታና ኃላፊነት ምንድን ነው? የሚሉትን ጭብጦች መመርመር አስፈላጊ ሆኖ አግኝተነዋል።

1. የመጀመሪያውን ጭብጥ በተመለከተ ተጠሪዎች ከአመልካች ጋር ታህሳስ 19 ቀን 1999 ዓ.ም. በተጻፈ የቤት ሽያጭ ውል በየካ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 11/12 የቤት ቁጥር 595 እና የቤት ቁጥር 596 ብር 1,330,000 /አንድ ሚሊዮን ሦስት መቶ ሠላሳ ሺህ ብር/ እንደገዙና አመልካች ከቤቶቹ ዋጋ ብር 206,000 /ሁለት መቶ ስድስት ሺህ ብር/ ቀብድ እንደወሰዱ ለሥር ፍ/ቤት ባቀረቡት የክሥ ማመልከቻ ገልጸዋል። አመልካች ተጠሪዎች በቀብድ መልክ ወስደዋል በማለት የገለፁትን ብር 206,000 /ሁለት መቶ ስድስት ሺህ ብር/ አልወሰድኩም በማለት በግልፅ ክደው ያልተከራከሩ መሆኑን የሥር ፍ/ቤት ከሰጠው ውሳኔ ለመገንዘብ ችለናል። ይህም አመልካች ከተጠሪዎች የቤት ሽያጭ ቀብድ ገንዘብ የተቀበሉ መሆኑን እንዳመኑ እንደሚቆጠር በፍታብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ ቁጥር 234 ንዑስ አንቀጽ 1/ሠ/ እና በፍታብሔር ሥነ-ሥርዓት ሕግ ቁጥር 235 ንዑስ አንቀጽ 2 ተደንግጓል። አመልካች የቤት ሽያጭ ውሉን መነሻ በማድረግ ብር 206,000

/ሁለት መቶ ስድስት ሺህ ብር/ መቀበላቸውን በግልፅ ክደው ያልተከራከሩና ይህም የቀብድ ገንዘብ መቀበላቸውን እንዳመኑ ከላይ በተገለፁት የሕግ ድንጋጌዎች መሠረት የሚቆጠር ነው። አንዱ ወገን ለአንዱ ወገን ቀብድ መስጠቱ በማያከራክር ሁኔታ ውሉ መደረጉን እንደሚያረጋግጥ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1883 በግልጽ ተደንግጓል። በሥር ክርክርን አይቶ የወሰነው የከፍተኛ ፍ/ቤት የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት በመዝገብ ቁጥር 36887 የሰጠውን አስገዳጅ የሕግ ትርጉም በተዛባ መንገድ በመረዳት ለጉዳዩ አግባብነት የሌለውን ለዚህ ጉዳይ ተፈጻሚ አድርጓል በማለት አመልካች ሰፊ ክርክር አቅርቦልዋል። በእኛ በኩል የሥር ፍ/ቤት ጉዳዩን የወሰነው በአመልካችና በተጠሪዎች መካከል በጽሑፍ የተደረገውን የሽያጭ ውል ብቻ መሠረት በማድረግ ሆኖ አላገኘውም። የሥር ፍ/ቤት በአመልካችና በተጠሪዎች መካከል የፀና የቤት ሽያጭ ውል አለ ከሚል መደምደሚያ ላይ የደረሰው በመካከላቸው ተደርጓል የተባለውንና ይህንኑ ፎርም አላሟላም የሚል ክርክር በቀረበበት የጽሑፍ ውል ላይ ብቻ በመመራት እና በመመልከት ሳይሆን ተጠሪዎች ለአመልካች የቀብድ ገንዘብ የከፈሉ መሆኑንና አመልካችም የቀብድ ገንዘቡን ከተጠሪዎች የተቀበሉ መሆናቸውን ማመናቸው በሕግ በኩል ያለውን ውጤት በመመዘን ሆኖ አግኝተነዋል። አመልካች የቀብድ ገንዘብ መቀበላቸውን ያልካዱና የቀብድ ገንዘብ እንደተቀበሉ የሚቆጠር በመሆኑና ይህም የቤት ሽያጭ ውሉ መደረጉን በማያከራክር ሁኔታ እንደሚያረጋግጥ ፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1883 በግልጽ የተደነገገ መሆኑን አመልካች ውሉን በተናጥል ያፈረሰ መሆኑን በመግለጽ ማስጠንቀቂያ የጻፈ መሆኑን ክዶ ያልተከራከረ መሆኑን በማገናዘብ የሥር ፍ/ቤትና ይግባኝ ሰሚው ችሎት የሰጡት ውሳኔ በዚህ መዝገብ ያለውን ልዩ ሁኔታ የቀብድ ገንዘብ ክፍያ የሽያጭ ውሉ መኖሩን በማረጋገጥ በኩል የሚኖረውን የአስረጅነት ዋጋ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1883 የተደነገገውን መሠረት ያደረገና የሕግ ስህተት የሌለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

2. ሁለተኛውን ጭብጥ በተመለከተ የሥር ፍ/ቤትና ይግባኝ ሰሚው ችሎት አመልካች የቤት ሽያጭ ውሉን እንዲፈጽም የሰጡት ውሳኔ በአግባቡ ነው ወይስ አይደለም? የሚለውን ነጥብ ሲሆን ይህንንም ለመወሰን በአመልካችና በተጠሪዎች መካከል የተደረገውን የቤት ሽያጭ ውል መሠረታዊ ባህሪና አግባብነት ያላቸውን የሕግ ድንጋጌዎች መመርመር ያስፈልጋል። አመልካችና ተጠሪዎች ታህሳስ 19 ቀን 1999 ዓ.ም. ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል የቤቱ ሻጭ የተባሉት አመልካችና የቤቱ ገዥ የሆኑት ተጠሪዎች ቀብድ የተቀበሉበት ውል መሆኑ በሽያጭ ውሉ በግልፅ የተመለከተ መሆኑን ከሥር ፍ/ቤት ውሳኔ ለመገንዘብ ችለናል። ከዚህ በተጨማሪ አመልካች ከተጠሪዎች የቀብድ ገንዘብ የተቀበሉ መሆኑን በማመን ተጠሪዎች የውል ግዴታቸውን ስላልተወጡ ውሉን በተናጠል ያፈረሱ መሆኑን በመግለፅ ጥቅምት 22 ቀን 2001 ዓ.ም. በተጻፈ ደብዳቤ ለተጠሪዎች አሳውቀዋል። አመልካችና ተጠሪዎች ባደረጉት የቤት ሽያጭ ውል ተጠሪዎች የከፈሉትን ቀብድ በመልቀቅ ውሉን የማፍረስ መብታቸውን ቀሪ ያደረጉ መሆኑና በተመሳሳይ ሁኔታ አመልካች የተቀበሉትን የቀብድ ገንዘብ አጠፊታ በመክፈል ውሉን የማፍረስ መብታቸውን ቀሪ ያደረጉ ስለመሆኑ በአመልካችም ሆነ በተጠሪዎች የቀረበ ማስረጃ እንደሌለ ከሥር ፍ/ቤትና በሰበር ከተደረገው ክርክር ለመገንዘብ ችለናል።

በውሳኛው ሌላ ስምምነት ከሌለ በቀር ቀብድ የተቀበለው ወገን የተቀበለውን ቀብድ አጠፊታ በመክፈል ውለታውን ማፍረስ እንደሚችል በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1885 ንዑስ አንቀጽ 2 በግልፅ ተደንግጓል። አመልካች ይህን የሕግ ድንጋጌ መሠረት በማድረግ ውሉን የማፍረስ መብታቸውን ቀሪ የሚያደርግ ተቃራኒ ስምምነት ያደረጉ መሆኑን ተጠሪዎች እስካላስረዱ ድረስ አመልካች በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1885 ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገውን በማሟላት የሽያጭ ውሉን የማፍረስ መብት አላቸው። ተጠሪዎች አመልካች የሽያጭ ውሉን ለመፈፀም ፈቃደኛ ካልሆኑ በአማራጭ የቀብዱን ገንዘብ አጠፊታ አድርገው እንዲከፍሉ እንዲሞሰንላቸው ያቀረቡት ክስ አመልካች ቀብዱን

አጠፊታ በመክፈል ውሉን የማፍረስ መብታቸውን ቀሪ የሚያደርግ ተቃራኒ ስምምነት ያላደረጉ መሆኑን የማያመለክት ነው። ስለሆነም የሥር ፍ/ቤትና የጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚው ችሎት በአመልካችና በተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል የቀብድ ገንዘብ የተከፈለበት ውል በመሆኑ ውሉን በማፍረስ በኩል አመልካችም ሆነ ተጠሪዎች ያላቸውን መብትና ውሉን ሲያፈርስ በሕግ የተጣለባቸውን ግዴታና ኃላፊነት ከግንዛቤ ውስጥ ሳይሰጡ አመልካች ቤቶቹን ለተጠሪዎች እንዲያስረክቡና የሽያጭ ውሉን እንዲፈፀሙ የሰጡት ውሳኔ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1885 ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገውን የሚጥስና መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

ስለሆነም የከፍተኛው ፍ/ቤትና የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አመልካች የቤት ሽያጭ ውሉን እንዲፈጽምና ቤቶቹን እንዲያስረክብ የሰጡትን ውሳኔ በፍታብሔር ሥነ-ሥርዓት ሕግ ቁጥር 348/1/ መሠረት በማሻሻል አመልካች ከተጠሪዎች የተቀበለውን ቀብድ ብር 206,000 /ሁለት መቶ ስድስት ሺህ ብር/ አጠፊታ አድርጎ ብር 412,000 /አራት መቶ አሥራ ሁለት ሺህ ብር/ ለተጠሪዎች በመክፈል የሽያጭ ውሉን ማፍረስ ይችላል በማለት በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1885 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት ወስነናል።

**ው ሣ ኔ**

- 3. የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤትና የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሳኔ ተሻሽሏል።
- 4. አመልካች ከተጠሪዎች የተቀበለውን የቀብድ ገንዘብ አጠፊታ ማለትም ብር 412,000 /አራት መቶ አሥራ ሁለት ሺህ ብር/ ለተጠሪዎች ይክፈል በማለት ወስነናል።
- 5. በዚህ ፍርድ ቤት ያወጡትን ወጭና ኪሳራ ግራ ቀኝ ለየራሳቸው ይቻሉ። መዝገቡ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

/አተ