

መጋቢት 22 ቀን 2003 ዓ.ም

**ዳኞች፣ ተገኔ ጌታነህ**

ሐገሥ ወልዱ

ዳኝ መላኩ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

**አመልካች** - ወ/ሮ መሠረት በቀለ ጠበቃ አቶ ታየ ገብረመድህን ቀረቡ

**ተጠሪ** - ወ/ሮ ኤልሳ ሶሞኔላ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

**ፍ ር ድ**

ጉዳዩ የቀረበው አመልካች የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት እና የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ውሣኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት ያቀረቡት የሰበር አቤቱታ የሚጣራ ነጥብ ያለው መሆኑ ተገልጾ ለሰበር ችሎት ስለቀረበ ነው። ክርክሩ በመጀመሪያ የታየው በፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ነው። በሥር ፍርድ ቤት ተጠሪ ከሣሽ አመልካች ተከሣሽ በመሆን ተከራክረዋል። ተጠሪ/ከሣሽ/ ተከሣሽ/አመልካች/ አውሊያቸውን ተለማምነው በጠና ታሞ የነበረውን ባለቤቱን እንደሚያድኑት ገልፀው የሽያጭ ውል የተደረገ በማስመሰል በድሬደዋ ከተማ በካርታ ቁጥር 1813 የተመዘገበውን ቤት በነፃ በስጦታ ወስደዋል ውሉ ህገወጥ በመሆኑ እንዲፈርስ ይህ የሚታለፍ ቢሆን ውሉ በአስገዳጅነት ማሟላት እንዳለባቸው በህግ የተደነገገውን መስፈርት የማያሟላ በመሆኑ እንዲፈርስልኝ በማለት ክስ አቅርበዋል። አመልካች በተከሣሽነት ቀርበው ውሉ በሙሉ ፈቃድና ስምምነት ከሣሽ ቤታቸውን የሸጡልኝ በመሆኑ ውሉ ለህግ ተቃራኒ አይደለም። በውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ቤት የተደረገ በመሆኑ አስገዳጅ መስፈርቶችን የሚያሟላ ውል በመሆኑ የሚፈርስበት ምክንያት የለም በማለት መልስ ሰጥተዋል። የሥር ፍርድ ቤት የግራቀኙን ክርክር ከመረመረ በኋላ ከሣሽ /ተጠሪ/ እና ተከሣሽ /አመልካች/ ሰኔ 25 ቀን 1996 ዓ.ም ያደረጉት ውል ተዋዋዮቹ ብቻ የፈረሙበት ሰነድ ነው። በውልና ማስረጃ የተደረገ ቢሆንም በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1727 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት በሁለት ምስክሮች የተፈረመ አይደለም ስለዚህ ውሉ እንደረቂቅ የሚታይና ፈራሽ ነው በማለት ከሣሽ /ተጠሪ/ ከተከሣሽ የወሰዱትን ብር 23,000 /ሃያ ሶስት ሺህ ብር/ ለተከሣሽ ይመልሱ ተከሣሽ /አመልካች/ በድሬዳዋ ከተማ በካርታ ቁጥር 4813 በ800 ካሬ ሜትር ቦታ ላይ ያረፈውን የድርጅት ቤት ተከሣሽ /ተጠሪ/ ያስረክቡ በማለት ውሣኔ ሰጥቷል።

አመልካች በዚህ ውሣኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርበዋል። የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የግራ ቀኙን ክርክር ከመረመረ በኋላ የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ

ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ አፅንቶታል። አመልካች ሰኔ 15 ቀን 2002 ዓ.ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታ በድራዳዎ ውልና ማስረጃ ጽ/ቤት ፊት የተደረገ ነው። ውሉ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1723/1/ የተደነገገውን ፎርማሊቲ ያሟላል። ውሉ በፅሁፍ የተደረገ በመሆኑ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2877 የተደነገገውን ፎርማሊቲ ያሟላል ውሉ በሁለት ምስክሮች አለመፈረሙና የፍታብሔር ህግ ቁጥር 1727/2/ የተደነገገውን ፎርማሊቲ አላሟላም በማለት ውሉ እንዲፈረስ የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት አለበት። ቤቱን ከገዛሁ በኋላ ክብር 300,000 /ሶስት መቶ ሺህ ብር በላይ ወጭ በማድረግ የማስፋፊያ ግንባታ አድርጎለሁ ስለዚህ ውሉ ፈርሶ ወደነበራችሁበት ተመለሱ በማለት የተሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልኝ በማለት አመልክተዋል። ተጠሪ በበኩላቸው ጥር 13 ቀን 2003 ዓ.ም ፅፈው ባቀረቡት መልስ የውልና ማስረጃ ጽ/ቤት ባለሥልጣን ውሉን ተቀብሎ ከመመዘገቡ ውጭ ውሉን ስንፈራረም አላየም ውሉን መንደር ውስጥ ነው የተፈራረምነው በውሉ ላይ ምስክሮች እንዲኖሩ ያልተደረገው አመልካች እኔን በውሉ ላይ ያስፈረሙኝ አውሊያው አዘባል የሚልና ሌሎች የማስፈራራያ ቃላቶችን በመጠቀም ያስፈረሙኝ በመሆኑ ነው። ውልና ማስረጃ መደረጉ የምስክሮችን ፊርማ አስፈላጊነት ቀሪ አያደርግም ስለዚህ የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተገቢነት የለውም በማለት ተከራክረዋል አመልካች ጥር 30 ቀን 2003 ዓ.ም በተፃፈ የመልስ መልስ የተጠሪ ባለቤት ከዚህ ዓለም በሞት የተለያት ጥር 13 ቀን 1995 ዓ.ም በመሆኑና ተጠሪ ቤቱን የሸጡልኝ ሰኔ 25 ቀን 1996 ዓ.ም ተጠሪ አመልካች አሰፈራሪታኝ ነው የፈረምኩት በማለት ያቀረቡት ክርክር ዕውነትነት የሌለውና በክፉ ልቦና የቀረበ ነው በማለት ተከራክረዋል። ከሥር የክርክሩ አመጣጥና በሰበር ግራቶች ያቀረቡት ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም መዘገቡን መርምረናል። መዘገቡን እንደመረመርነው አመልካችና ተጠሪ ያደረጉት ውል በሁለት ምስክሮች ፊርማ ያልተረጋገጠ በመሆኑ ውሉ ፈርሶ ተዋዋዬች ወደነበሩበት ይመለሱ በማለት የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? የሚለው ጭብጥ መታየት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

አንድን ውል የፀና ውል ለማድረግ ከሚያስፈልጉ ሶስት መሠረታዊ መስፈርቶች አንደኛው የውሉ አፃፃፍ በህግ የታዘዘ በሆነ ጊዜ ውሉ በህጉ የተመለከተውን ልዩ ፎርም በሚያሟላ ሁኔታ መደረጉ እንደሆነ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1678/ሐ/ በግልፅ ተደንግጓል። ተጠሪና አመልካች ያደረጉት የማይንቀሳቀሥ ንብረት ሽያጭ ውል ነው የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውሉ በፅሁፍ ሊደረግ የሚገባው መሆኑን የፍታብሔር ህግ ቁጥር 2877 “የውሉ ፎርም” በሚል ርዕስ ሥር ተደንግጓል። ህጉ በግልፅ የሚያስገድድ በሆነ ጊዜ ውሉ በህጉ የታዘዘውን ልዩ ፎርም ማሟላት የሚገባው መሆኑ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1719 ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገ ሲሆን ውሉ በፅሁፍ እንዲደረግ በህግ የተደነገገ ግዴታ ሲኖር ልዩ በሆነ አሰራር ተገልጾ በውሉ ግዴታ ያለባቸው ሰዎች ውሉን መፈረም እንዳለባቸው የፍትሐብሔር ህግ ቁጥር 1727 ንዑስ አንቀጽ 1 ይደነግጋል። ውሉ በፅሁፍ እንዲሆን ህግ የሚያስገድድ በሆነ ጊዜ በፅሁፍ በተደረገው ውል ላይ ተዋዋዬች መፈረማቸው ብቻውን ህጉ የፀና ውል እንደማያደርገው በሁለት ምስክሮች ፊት ካልተረጋገጠ አይፀናም በማለት የፍታብሔር ህግ ቁጥር 1727 ንዑስ አንቀጽ 2 በግልፅ ደንግጓል።

ከላይ ከተገለፀው በተጨማሪ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1727 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት ውሉ መደረጉን የሚያረጋግጡ ምስክሮች አካለመጠን ያልደረሱና ያልተከለከሉ መሆን እንደሚገባቸው በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1729/1/ ተደንግጓል። በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1723/1/ መሠረት የማይንቀሳቀሥ ሽያጭ በውል አዋዋይ ወይም በፍርድ ቤት መዘገብ ሹም ፊት እንዳደረገ የተደነገገው በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1727 ንዑስ አንቀጽ 2 እና በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1729

ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገውን አስገዳጅ ፎርም ህግ አውጭው ለማስቀረት ወይም ለመተካት በማሰብ አይደለም። በአንጻሩ የማይንቀሳቀሥ ንብረት በውል አዋዋይ ፊት ወይም በፍርድ ቤት መዝገብ ሹም ፊት ሲደረግ ውሉን የሚያዋውለው ባለሥልጣን በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1678 የተደነገጉት ሶስት መሠረታዊ ሁኔታዎች መሟላታቸውንና በተለይም በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1727 ንዑስ አንቀጽ 1 እና ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገጉት ፎርማሊቲዎች መሟላታቸውን በማረጋገጥ ተዋዋዩት ውሉን እንዲፈራረሙ ያደርጋል የሚል ሀሳብ ስለነበረው ነው። በያዝነው ጉዳይ ተጠሪና አመልካች ሰኔ 25 ቀን 1996 ዓ.ም ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1678 /ሐ/ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2877 እና በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1727 ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገውን አስገዳጅና ልዩ የውል ፎርም የማያሟላ በመሆኑ ውሉ ሊፈርስ ይገባል በማለት የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት የሌለበት ሆኖ አግኝተዋል።

አመልካች ቤቱን ከገዙ በኋላ ከፍተኛ የሆነ የማስፋፊያ ግንባታ ሥራ እንደሰሩ በሰበር አቤቱታቸው በማንሳት ተከራክረዋል። ሆኖም አመልካች ይኸንን ለሰበር ችሎት ያቀረቡትን መከራከሪያ ለሥር ፍርድ ቤት አንስተው ያልተከራከሩበትና በሰበር ደረጃ የቀረበ አዲስ የፍሬ ጉዳይ ክርክር መሆኑን ከሥር ፍርድ ቤት ውሳኔ ግልባጭ ተገንዝበናል በመሆኑም አመልካች ቤቱን ከገዙ በኋላ ተጨማሪ ግንባታ እንደገቡ በማንሣት በሰበር ያቀረቡት ክርክር በሥር ፍርድ ቤት ያልተነሣና የፍታብሔር ሥነሥርዓት ሕግ ቁጥር 329 ንዑስ አንቀጽ 13 በሚጥስ መንገድ ለሰበር ችሎት የቀረበ አዲስ ክርክር በመሆኑ ህጋዊ መሠረትና ተቀባይነት ያለው ሆኖ አላገኘውም።

ስለሆነም ከላይ በዝርዝር የገለፅናቸውን መሠረታዊና አስገዳጅ የህግ ድንጋጌዎች መሠረት በማድረግ የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤትና ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ተጠሪና አመልካች ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል እንዲፈርስ የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት የለበትም በማለት ወስነናል።

**ው ሣ ኔ**

- 1. የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤትና የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ውሳኔ ፀንቷል።
- 2. በዚህ ችሎት መስከረም 26 ቀን 2003 ዓ.ም የተሰጠው የፅግድ ትዕዛዝ ተነስቷል።
- 3. ግራቀኙ በዚህ ፍርድ ቤት ያወጡትን ወጭና ኪሣራ ለየራሳቸው ይቻሉ መዝገቡ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

**የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት**

ም.አ