

ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ

ሐጎስ ወልዱ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

ነጋ ዱፍሳ

አመልካች፡- ወ/ሮ በላይነሽ ቢያድግልኝ ቀረበኛ።

ተጠሪ፡- ወ/ሮ አስቴር ገበሬ አልቀረበኛም።

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ በኮንዶሚኒየም ቤት ላይ የተደረገው የሽያጭ ውል እንዲፈርስ በመጠየቅ በቀረበው ክስ መነሻነት የተደረገውን ክርክር የሚመለከት ነው። ክርክሩ የተጀመረው የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ከሣሽ የነበረችው አመልካች ስትሆን፤ ከተጠሪ ጋር ያደረገችው የቤት ሽያጭ ውል የኮንዶሚኒየም ቤት ለተወሰኑ ዓመታት በሽያጭ እንዳይተላለፍ የሚከለክለውን ሕግ በመቃረን የተደረገ ነው የሚል ምክንያት በመስጠት እንዲፈርስላት ዳኝነት ጠይቃለች። ተጠሪ በበኩል ለክስ ሰሰጠችው መልስ ውሉ የሚፈርስበት የፍሬ ነገርም ሆነ የሕግ ምክንያት እንደሌለ በመግለጽ ተከራክራለች። ከዚህ ሌላ ፍ/ቤቱ የሁለቱን ወገኖች ክርክር በመመርመር ውሉ የሚፈርስበት ምክንያት የለም በማለት ወስኗል። ጉዳይ በይግባኝ የቀረበለት የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤትም ውሳኔው ጉድለት የለበትም በማለት የአመልካችን ይግባኝ ሰርዟል። የሰበር አቤቱታው የቀረበው በዚህ ላይ ነው።

አመልካች በ22-11-2003 ዓ.ም. በባፈችው ማመልከቻ በሥር ፍ/ቤቶች በተሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት ተፈጽሟል የምትልበትን ምክንያት በመግለጽ አቤቱታ አቅርባለች። በበኩላችንም አቤቱታውን መሠረት በማድረግ ተጠሪን አስቀርቦን ክርክሩን ሰምተናል። ክርክሩ የተሰማው የቤቱ ሽያጭ ውሉ አይፈርስም የተባለው በሕጉ አግባብ ነው ወይ? በሚለው ጭብጥ ላይ ነው። በመሆኑም ይህን ጭብጥ ግራ ቀኝ ወገኖች ካሰሙት ክርክር አቤቱታ ከቀረበበት ውሳኔ እና ከሕጉ ጋር አገናዝቦን መርመረናል።

አመልካች ውሉ መፍረስ አለበት ለሚለው ክርክር መሠረት ያደረገችው ዋናው ነጥብ የሕግ ክልክል ነው። በእርግጥ ውሉ የተደረገው በስህተት እና በድንገተኛ ተንኮል ነው የሚል መከራከሪያም እንዳለት ከመዝገቡ ተመልክተናል። ሕጉ በኮንዶሚኒየም (በጋራ ህንፃ) ላይ ቤት በእጣ የደረሰው ሰው እጣው ከደረሰው ቀን ጀምሮ እስከ አምስት ዓመት ድረስ ባለው ጊዜ ቤቱን መሸጥ አይችልም የሚል እንደሆነ በመግለጽ ስለመከራከርዎም ተገንዝበናል። የፌዴራል

መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የአመልካችን ክርክር ያልተቀበለው መሸጥ የሚከለክል በሕግ ደረጃ የወጣ አዋጅ የለም፤ የሚከለክል ደንብ ወይም መመሪያ አለ ቢባል እንኳን ከሚሸጥ (አመልካች) ቤቱን ለተከሚሽ (ተጠሪ) በሽያጭ ለማስተላለፍ ስምምነትም በሰጠችበት ወቅት የዚህ ግንዛቤ እንደነበራት ግልጽ ነው የሚሉትን ምክንያቶች በመስጠት እንደሆነ ውሳኔው ያመለክታል። አመልካች መሠረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሞበታል የምትለው በዚህ መልክ የተሰጠውን ውሳኔ ሲሆን፤ ተጠሪ በበኩልዋ ለሰበር አቤቱታው በሰጠችው መልስ አመልካች የጠቀሰቻቸው አዋጅም ሆነ ደንብ ቤቱን እንዳይሸጥ በግልጽ አይከለክሉም። አመልካች ቤቱን የሸጠችልኝ ወዳና ፈቅዳ በመሆኑ የሚፈርስበት ምክንያት የለም በማለት ተከራክራለች።

ከቀረበልን ክርክር ይዘት መገንዘብ እንደቻልነው በኮንዶሚኒየም (የጋራ ቤት ህንፃ) የተያዘ ቤት እንዳይሸጥ ለተወሰኑ ዓመታት ክልከላ ያደረጋል ተብሎ የተጠቀሰው “የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፖብሊክ የጋራ ህንፃ ቤት ባለቤትነት አዋጅ ቁጥር 370/1995” ነው። ይህ አዋጅ በእርግጥ በጋራ ህንፃ ቤት በእጣ የደረሰው ቤቱ ለሌላ ሰው ስለሚሸጥበት ሁኔታ በሚመለከት በግልጽ ያስቀመጠው ድንጋጌ የለም። በሌላ በኩል ግን የከተማው አስተዳደሮች አዋጁን ለማስፈጸም የሚረዳ ደንብ ለማውጣት እንደሚችሉ በአንቀጽ 42 ግልጽ የሆነ ድንጋጌ ማስቀመጡን ለመገንዘብ ችለናል። በ1952 ዓ.ም በወጣው የኢትዮጵያ የፍትህ-ሰጠኛ ሕግ ቁጥር 1281 እስከ ቁጥር 1360 ያሉት ድንጋጌዎች በአዋጅ መሠረት በሚስተዳደር የጋራ ህንፃ ላይ ተፈፀሟል እንደማይሆኑ እንደዚሁም ማንኛውም ሕግ፣ ልማድ ወይም አሠራር በአዋጅ የተደነገጉ ጉዳዮች ላይ ተፈፀሟቸው እንደማይኖረው በአንቀጽ 43 ስለመደንገጉም ተመልክተናል።

ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቤት የሚገኝበት የጋራ ህንፃ (ኮንዶሚኒየም) በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከሚተዳደሩት አንዱ ነው። ከላይ የተጠቀሰው አዋጅ ቁ. 370/95 ተፈጽሟል የሚሆነው በአዲስ አበባ እና በድሮው ከተማ አስተዳደሮች ላይ እንደሆነ በአዋጅ አንቀጽ 3 የተደነገገ ሲሆን፤ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ምክር ቤትም በአዋጁ በተሰጠው አዋጁን ለማስፈጸም የሚረዳ ደንብ የማውጣት ስልጣን መሠረት አዋጅ ቁ. 19/97 አውጥቷል። በዚህ አዋጅ አንቀጽ 14(2) እንደተመለከተውም በኮንዶሚኒየም ቤት ያገኘ (በእጣ የተሰጠው) ሰው የቤቱን ጠቅላላ ዋጋ ከፍሎ ቢያጠናቅቅ እንኳ ለሶስተኛ ወገን በሽያጭ ወይም በስጦታ ለማስተላለፍ የሚችለው ቤቱን ከገዛ (በእጣ ካገኘ) በኋላ አምስት ዓመት ሲሞላው ብቻ ነው። ከዚህ አዋጅ ጋር የሚቃረን የተለመደ አሠራር ወይም ሕግ በአዋጁ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፀሟቸው እንደሌለውም በአንቀጽ 21 ተመልክቷል።

እንደሚታየው በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ምክር ቤት በወጣው አዋጅ የተቀመጠው የያዘነውን ክርክር የሚመለከተው ድንጋጌ ማለት ነው በኮንዶሚኒየም ቤት ያገኘ ሰው ቤቱን ለሶስተኛ ወገን በሽያጭ ወይም በስጦታ ለማስተላለፍ የሚችልበት አግባብ በሕግ ገደብ ተጥሎበታል። በእርግጥ ገደቡ በጊዜ (በዓመታት) የተወሰነ በመሆኑ ጊዜያዊ ቢሆንም፤ ጊዜው ከመድረሱ በፊት የሚደረገው ሽያጭ ግን ሕግን የጣሰ መሆኑ ግልጽ ነው። ስለውሉ አመሠራረት በተመለከተ የተደነገገው የፍ/ብ/ሕግ ቁ. 1678 አንድ ውል የሚፀና ውል ነው ሲባል የሚችለው በቂ ሲሆን እርግጠኛነት ባለው በሚቻልና ሕጋዊ በሆነ ጉዳይ ላይ መደረግ እንዳለበት ያመለክታል። በዚህ መዝገብ ለተያዘው አከራካሪ ጉዳይ ቀጥተኛ አግባብነት ያለው ሃይለ ቃል ውሉ ሕጋዊ በሆነ ጉዳይ ላይ መደረግ እንዳለበት የሚገልጽ ነው። ውሉ የተደረገበት ጉዳይ ወይም ምክንያት ከሕግ ውጪ የሆነ ነው በተባለ ጊዜም ውሉ ይፍርስ ዘንድ ለመጠየቅ እንደሚቻል በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1808(2) ተደንግጓል። በያዘነው ጉዳይ የሆነውም ይኸው ነው። የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የአመልካችን የውል ይውረስልኝ ክርክር ውድቅ ለማድረግ

የሰጠው ምክንያት ከዚህ አንጻር ሲታይ ሕጉን በአግባቡ ያለገናዘብ እንደሆነ ነው መገንዘብ የሚቻለው። በአመልካች እና በተጠሪ መካከል የተደረገው የሽያጭ ውል በሕጉ የተቀመጠው የጊዜ ገደብ ከማብቃቱ በፊት የተደረገ ስለመሆኑ ባለከራክረበት ሁኔታ አይፈርስም ተብሎ ለመወሰን የሚቻልበት አግባብ የለም። ሲጠቃለል አቤቱታ የቀረበበት ውሳኔ በሕጉ አተረጓጎም ረገድ መሠታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ነው ለማለት ችለናል። ስለዚህም ተከታዩን ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ.ቁ. 31385 ሚያዝያ 24 ቀን 2003 ዓ.ም. የሰጠው ውሳኔ እና የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ.ቁ. 110331 ግንቦት 12 ቀን 2003 ዓ.ም. የሰጠው ትእዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁ. 348(1) መሠረት ተሸረዋል።
2. በአመልካች እና በተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ (የኮንዶሚኒየም ቤት) ውል በሕግ ክልከላ የተደረገበት ስለሆነ ፈራሽ ነው ብለናል።
3. ግራ ቀኝ ወገኖች ወጭና ኪሣራ ይቻቻሉ።

መዝገቡ ተዘግቶአል። ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/ዮ