

ዳኞች፡- ተገኔ ጌታነህ  
አልማው ወሌ  
ዓሊ መሐመድ  
ነጋ ዱፍሳ  
አዳነ ንጉሴ

አመልካች፡- የኮንስትራክሽን እና ቢዝነስ ባንክ አ.ማ - ነ/ፈ.ጅ ነጋ አበበ ቀረቡ

ተጠሪ፡- የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ - ነ/ፈ.ጅ ደበበ ተሊላ ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

**ፍ ር ድ**

ለአቤቱታው መነሻ የሆነው ጉዳይ ከማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ ውል ጋር በተያያዘ ሁኔታ የተነሣውን ክርክር የሚመለከት ነው፡፡ ክርክሩ በተጀመረበት በአሮሚያ ብ/ክ/መ በአርሲ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት የአፈ.ፃፀም ከሣሽ የነበረው የአሁኑ ተጠሪ ሲሆን የአፈ.ፃፀም ተከላሾች ደግሞ እነ ስንዱ ሹሜ /ሶስት ሰዎች/ ነበሩ፡፡ ተጠሪው በአፈ.ፃፀም ተከላሾች ላይ ክስ የመሰረተው ብር 148,985.05 /አንድ መቶ አርባ ስምንት ሺህ ዘጠኝ መቶ ሰማንያ አምስት ብር ከዜሮ አምስት ሳንቲም/ በፍርድ የተወሰነለት መሆኑን በመግለጽ ከወጪና ኪሣራ ጋር በድምሩ ብር 153,293.05 /አንድ መቶ ሃምሳ ሦስት ሺህ ሁለት መቶ ዘጠና ሦስት ብር ከዜሮ አምስት ሳንቲም/ በአንድነት እንዲከፍሉ፣ ይህንን ባይፈፀሙ የካርታ ቁጥሩ MR.497052 የሆነ ቤትና ለብድሩ 2ኛ የፍርድ ባለእዳ የሆኑት አቶ ሹሜ ሮቢ በመያዣ ቁጥሩ 355 የሆነ በሁሩታ ከተማ ቀበሌ 01 ክልል ውስጥ የሚገኝ ቤት ያስያዙ መሆኑን ገልጾ አፈ.ፃፀሙ በዚህ አግባብ እንዲመራለት ዳኝነት ጠይቋል፡፡ በዚህ መሰረት ባለእዳዎች የተባለውን ገንዘብ መክፈል ባለመቻላቸው ተጠሪ የጠቀሰው ንብረት በሐራጅ እንዲሸጥ ትእዛዝ ሊሰጥ ንብረቱ ተገምቶ እንዲቀርብ የሚመለከተው አካል ሲታዘዝ ቁጥሩ 355 የሆነ ቤት ፈርሶ በቦታው ላይ አዲስ ሆቴል ቤት የተሰራ መሆኑን ለፍርድ ቤቱ የገለጸ ሲሆን የአሁኑ አመልካችም ይህንኑ የሆቴል ንብረት በብር 536,822.00 /አምስት መቶ ሰላሳ ስድስት ሺህ ስምንት መቶ ሃያ ሁለት ብር/ ብድር በካርታ ቁጥር 8205/ሹ/71/88 ይዞ ለስር 2ኛ እና 3ኛ የአፈ.ፃፀም ተከላሾች ብድር ያበደረ መሆኑን ጠቅሶ በንብረቱ ላይ የቀደምትነት መብት ያለው መሆኑን ዘርዘሮ ሐራጁ በንብረቱ ላይ ሊቀጥል አይገባም ሲል ተቃውሞውን አቅርቦ የአሁኑ ተጠሪም ቤቱ ላይ የቀዳሚነት መብት ያለው ራሱ መሆኑን ያሳያሉ ያላቸውን ምክንያቶችን አንስቶ ተከራክሯል፡፡ ክሱ የቀረበለት ፍ/ቤትም ክርክሩን ከሰማ በኋላ፣ አመልካች ንብረቱን የያዘው ከተጠሪ በተለየ ካርታና የቤት ቁጥር ስለመሆኑ መረጋገጡን ገልጾ የተጠሪ አፈ.ፃፀም በሆቴል ቤቱ ሊቀጥል አይገባም ሲል ወስኗል፡፡ በዚህ ውሣኔ ላይ ይግባኝ የቀረበለት የክልሉ ጠ/ፍ/ቤትም ግራ ቀኝን አከራክሮ በቦታው ላይ የነበረውን ቤት ቀድሞ በመያዣነት የያዘው የአሁኑ ተጠሪ መሆኑን፣ አመልካች ያዘኩ

የሚለው የሆቴል ቤት በቦታው ላይ እንደ አዲስ የተሰራ እንጂ የተለያየ ቤት ስለመሆኑ አልተረጋገጠም የሚሉ ምክንያቶችን ይዞ የስር ፍርድ ቤትን ውሳኔ ሽርታል። ከዚህም በኋላ የአሁኑ አመልካች ይግባኝን ለፌዴራሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አቅርቦ ግራ ቀኝ ከተከራከሩ በኋላ የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ ፀንቷል። ያሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚህ ላይ ነው። የአመልካች የሰበር አቤቱታ መሰረታዊ ይዘትም አመልካች በመያዣነት የያዘው ንብረት በካርታ ቁጥሩም ሆነ በንብረቱ አይነት ተጠሪ በመያዣነት ያዘኩ ከሚለው ንብረት የካርታ ቁጥርና የንብረት አይነት የተለየ ሁኖ እያለ የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤትና የፌዴራሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የመያዣ ቀዳሚ መብት ያለው ተጠሪ ነው በማለት መወሰናቸው የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 3066 ድንጋጌንና ሌሎች የመያዣ ሕግ ድንጋጌዎችን ይዘትና መንፈስ ባግባቡ ያላገናዘበ ነው የሚል ሲሆን ጉዳዩ ተመርምሮም በሰበር ችሎቱ መታየት ያለበት መሆኑ ታምኖ እንዲቀርብ ከተደረገ በኋላ ለተጠሪ ጥሪ ተደርጎለት ቀርበው በዕሉፍ በሰጠው መልስ አመልካች ያዘኩ የሚለው የሆቴል ድርጅት ተጠሪ ቀደም በመያዣነት የያዘው ንብረት በነበረበት ቦታ ላይ የተሰራ በመሆኑ ይኸው ንብረት ተጠሪ ቀደም የያዘው ንብረት አካል ተደርጎ ከሚቆጠር በስተቀር የተጠሪን የመያዣ መብቱን ሊያሳጣ የሚችል አይደለም በማለት ተከራክሯል። የአሁኑ አመልካችም የሰበር አቤቱታውን በማጠናከር የመልስ መልሱን ሰጥቷል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለጸው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኝን ክርክር ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ በሚከተለው መልኩ መርምሮታል። አቤቱታው በሰበር ችሎት እንዲታይ የተወሰነው ተጠሪ በመያዣ ይዘት የነበረው ንብረት መኖሪያ ቤት ሲሆን አመልካች ደግሞ የሆቴል ድርጅቱን መሆኑን፣ የሁለቱም ቤቶች ካርታ ቁጥር የተለያዩ መሆናቸው የሚታወቅ ከሆነ አመልካች በሌላ አዲስ ካርታ ቁጥር በመያዣ የያዘው የሆቴል ድርጅት ተጠሪ ቀደም ብሎ በመያዣነት ይዘት በነበረው መኖሪያ ቤት የፈረሰበት ቦታ ላይ የተሰራ በመሆኑ ብቻ ተጠሪ በመያዣ በተያዘው የሆቴል ድርጅት ላይ የቅድሚያ መብት አለው ተብሎ መወሰኑ ባግባቡ መሆን አለመሆኑን ለመመርመር ሲባል ነው። በዚህ መሠረትም ይህን ነጥብ ከግራ ቀኝ ወገኖች ክርክር፣ አቤቱታ ከቀረበበት ውሳኔ እና ከሕጉ ጋር አገናዘቦን መርምረናል።

በመሰረቱ አከራካሪው ነጥብ የሚወሰነው ስለማይንቀሳቀሱ ንብረቶች መያዣ እና አፈፃፀሙን በሚመለከት በፍትሐብሔር ሕጉ በተቀመጡት ድንጋጌዎች መሠረት ነው። ከሥር ጀምሮ በተደረገው ክርክር በፍሬ ነገር ረገድ የተረጋገጠው ተጠሪ በመያዣ ይዘት የነበረው ንብረት መኖሪያ ቤት ሲሆን አመልካች ደግሞ የሆቴል ድርጅቱን መሆኑን፣ የሁለቱም ቤቶች ካርታ ቁጥር የተለያዩ መሆናቸውን፣ አመልካች በሌላ አዲስ ካርታ ቁጥር በመያዣ የያዘው የሆቴል ድርጅት ተጠሪ ቀደም ብሎ በመያዣነት ይዘት በነበረው መኖሪያ ቤት የፈረሰበት ቦታ ላይ የተሰራ መሆኑን፣ አመልካች ብድሩን የሰጠው ጥቅምት 18 ቀን 1989 ዓ/ም እና መስከረም 20 ቀን 1990 ዓ/ም በተፈረመ የብድር ውል ሁኖ የገንዘቡ መጠንም ብር 536,822.00 /አምስት መቶ ሰላሳ ስድስት ሺህ ስምንት መቶ ሃያ ሁለት ብር/ ሲሆን ተጠሪ ደግሞ ብድሩን የሰጠው ሰኔ 05 ቀን 1985 ዓ/ም ሁኖ የገንዘቡ መጠንም ብር 60,000.00 /ስልሳ ሺህ/ ነው። ይህም ማለት አመልካች ብድሩን ከተጠሪ በኋላ የሰጠ ሁኖ ለብድሩ በመያዣነት የተያዙት ንብረቶች የሚታወቁበት ካርታ ቁጥር፣ የንብረቶቹ አይነት የተለያየ ሁኖ አንድ የሚያደርጋቸው ቦታው ብቻ መሆኑን ያስገነዝባል።

በመሰረቱ የማይንቀሳቀው ንብረት በመያዣነት ከተሰጠ በኋላ አዲስ ሥራ ቢሰራ ወይም ማሻሻል ቢደረግ የመያዣ ውሉን አፈፃፀም በተመለከተ የሚያስከትለው ውጤት ምንድነው? ለሚለው

ጥያቄ የፍ/ብ/ሕግ ቁ.3066 ግልጽ የሆነ መልስ ሰጥቶአል። የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ መብት የመያዣው መብት በሚመለከተው የማይንቀሳቀስ ንብረትና በዚህ ንብረት ላይ የሚሰሩትን አዳዲስ ሥራዎች እንደሚያጠቃልል ያመለክታል። ይህን ድንጋጌ ከያዘነው ክርክር ጋር አገናዝበን ስንመለከተው ተጠሪ ቤቱን በመያዣነት ከተበዳሪዎች ከያዘ በኋላ ተሰራ የሚባለው አዲስ ሆቴል ድርጅት መሆኑ ብቻ ሳይሆን ንብረቱ የሚታወቅበት የካርታ ቁጥርና የንብረቱ መለያ ቁጥር ተጠሪ ከያዘው ንብረት በአይነትም ሆነ በመለያ ቁጥሩ ፈፅሞ የማይገናኝ ከሆነ ስራው አዲስ ቢሆንም ቀድሞ ከነበረው ንብረት ስር የሚጠቃለል ነው ሊባል የሚችል አለመሆኑን ያሳያል። በተለይ የዚህን ድንጋጌ መንፈስ እና አላማ ስንመለከት መያዣ ሰጪው ንብረቱ በመያዣ የተሰጠ መሆኑን እያወቀ በንብረቱ ላይ አዳዲስ ስራዎችን ቢሰራ መያዣ ያገዢ አዳዲስ ስራዎችን ሁሉ በመያዣ እንደያዘ የሚያስቆጥረው እና መያዣ ሰጪው እያወቀ ለሰራተኛው ሥራዎች መያዣ ያገዢን ለመጠበቅ ተብሎ የተቀረፀ ድንጋጌ መሆኑን መገንዘብ ይቻላል።

በመሆኑም ይህንን ድንጋጌ ተፈጻሚ ለማድረግ የንብረቱ መለያ የሆነው ካርታ ቁጥር ተለያይቶና ንብረቱ ሙሉ በሙሉ በአይነቱ ተለይቶ መሰራቱ ግንዛቤ ካልተወሰደና ይህንን መሰረት በማድረግ በንብረቱ ላይ እግድና እዳ የሌለ መሆኑን በመገንዘብ መያዣ የሚወስዱ ቅን ልቦና መያዣ ሰጪዎችን መብት ስንመለከት በሕግ ጥበቃ የማያገኙበት ምክንያት የለም። የፍ/ብ/ቁጥር 3052/1/ የአስተዳደር ክፍሉ የአንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለሃብት መሆኑን አውቆለት የባለሃብትነት የምስክር ወረቀት ከሰጠው ሰው ጋራ የተደረገ የንብረት መያዣ ውል የሚፀና ነው በሚል የተቀመጠው ድንጋጌ በሕግ አግባብ የተሰጠውን ካርታ ይዞ የሚያበድረው አበዳሪ ጥበቃ ሊደረግለት የሚገባ መሆኑን የሚያስገነዝበን ነው። በመሆኑም አመልካች በመያዣነት የያዘው ንብረት ካርታ ቁጥሩም ሆነ አይነቱ ከተጠሪ የተለየ ሁኖ እያለ ቦታው አንድ በመሆኑ ብቻ አመልካች የያዘው ንብረት ተጠሪ በያዘው ንብረት ስር የሚጠቃለል ነው ተብሎ ሊወሰን የማይገባውና የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 3066፣ 3052 እና ሌሎች ድንጋጌዎችን ዓላማና መንፈስ የሚጥስ በመሆኑ በጉዳዩ ላይ የተሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ያለበት ሁኖ ተገኝቷል። በዚህም ምክንያት ተከታዩን ወስነናል።

**ው ሳ ኔ**

1. አቤቱታ የቀረበባቸው የኦሮሚያ ብ/ክ/መ ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ.ቁ. 106039 ጥር 21 ቀን 2003 ዓ/ም የሰጠው የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 66122 ጥቅምት 06 ቀን 2004 ዓ/ም የሰጠው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ 348(1) መሰረት ተሸረዋል።
2. አንድ ቀድሞ በመያዣ የተሰጠ ንብረት ካርታ ቁጥሩና የቤት ቁጥሩ ተለውጦ እንዲሁም ንብረቱ ፈርሶ በቦታው ላይ አዲስ ንብረት ተሰርቶና አዲስ ካርታና የቤት ቁጥር ተሰጥቶ በተገኘ ጊዜ ይህንን አዲሱን ንብረት በመያዣ የያዘ አበዳሪ ቀድሞ የነበረውን ንብረት ከያዘው አበዳሪ የቅድሚያ መብት አለው ብለናል።
3. በካርታ ቁጥር 8205/ሸ/71/88 በሚታወቀው የሆቴል ቤት የቀዳሚነት መብት ያለው አመልካች ነው ብለናል።
4. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

መዝገቡ ተዘግቷል፣ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/መ