

ዳኞች፡- ተሻገር ገ/ስላሴ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አዳነ ንጉሴ

ሙስጠፋ አህመድ

አመልካች፡- 1ኛ አቶ ሽፈራው ደጀኔ ቀረቡ

2ኛ ወ/ሮ ፀሐይ ተስፋዬ በወኪልና 1ኛ አመልካች ቀረቡ

ተጠሪ፡- አቶ ሲሳይ አበቡ ቀረቡ

መዝገቡ የተቀጠረው ለምርመራ ሲሆን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

ይህ የሰበር ጉዳይ ቤትን በሚመለከት ግራ ቀኝ ያደረጉት የቤት ሽያጭ የሰነድ ውል ቤቱ በምን ያህል ዋጋ ተሸጧል? የሚለውን አከራካሪ ነጥብ በማስረዳት ረገድ ይኸው የጽሑፍ ውል ያለውን የማስረጃ ተቀባይነት ከግራ ቀኝ ክርክር ጋር አገናዝቦ ተገቢውን ትርጉም ለመስጠት ሲባል የቀረበ ነው።

የጉዳዩም መነሻ የሆነው የአሁን ተጠሪ በአመልካቾች ላይ ያቀረበው ክስ ሲሆን የክስም ይዘት ተከላሾች እና እኔ ሐምሌ 17 ቀን 2003 ዓ.ም ባደረግነው የቤት ሽያጭ ውል በኡኬ ከተማ በአሁን 1ኛ አመልካች ስም ተመዝግቦ የሚገኘውን ቤት በብር 20,000.00 /ሃያ ሺህ ብር/ ሸጠውልኛል። ነገር ግን በውሉ መሠረት የሽያጭ ዋጋውን ተቀብለው ከወሰዱ በኋላ የተሸጠውን ቤት እና የቤቱን ሰነድ ለማስረከብ እምቢተኛ ሆነዋል። ስለሆነም እንደ ግዴታቸው እንዲፈፁ ይወሰንልኝ የሚል ነው።

የአሁን አመልካችም በተከላሽነታቸው የሰጡት መልስ ሐምሌ 17 ቀን 2003 ዓ.ም ባደረግነው የቤት ሽያጭ ውል አድራሻው የተገለፀውን ቤት በብር 40,000.00 /አርባ ሺህ ብር/ ሸጠናል። በዚህ የሽያጭ ሰነድ ላይም ገዥው የቤቱን ዋጋ በ10 ቀን ውስጥ ለመክፈል ግዴታ ገብቷል። ይሁን እንጂ የግዥውን ዋጋ በቀብድም ሆነ በሙሉ የክፈለው ክፍያ የለም። ስለሆነም ገዥው እንደ ግዴታቸው የቤቱን ዋጋ በጊዜው ባለመክፈሉ የተነሳ ቤቱን ለመረከብና ስመሀብቱ እንዲዛወር ለማድረግ ያልተቻለ መሆኑ ታውቆ ከወጪና ኪሣራ ጋር እንድንሰናበት ይደረግልኝ በማለት ተከራክረዋል።

ክሱ የቀረበለት በምስራቅ ወለጋ መስ/ዞን የጉቶ ጊዳ ወረዳ ፍ/ቤትም አከራካሪው ቤት የተሸጠው በስንት ዋጋ ነው የሚለውን ነጥብ ለመለየት የግራ ቀኙን የሰው ማስረጃዎች ከሰማ በኋላ በመ/ቁ 19594 ጥር 17 ቀን 2004 ዓ.ም በዋለው ችሎት በቀን 17/11/2003 ዓ.ም ግራ ቀኙ የቤት ሽያጭ ውል ማድረጋቸውን አምነው የቤቱን ዋጋ በመክፈልና አለመክፈል እንዲሁም በተሸጠው የቤት ዋጋ ላይ ተካክደዋል። ሆኖም በቤቱ የሽያጭ ውል የቤቱ ዋጋ ብር 20,000.00 /ሃያ ሺህ ብር/ መሆኑንና ይህም ዋጋ መክፈሉን በውሉ ላይ በግልፅ ተመልክቷል። በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2005 (1) እንደተደነገገው በፅሁፍ ማስረጃ ላይ ተመዝግቦ የሚገኝ ቃልና ቀን በፈረመው ሰዎች መካከል እምነት የሚሰጠው ማስረጃ ነው። በዚህ የፅሁፍ ማስረጃ ላይ የሚገኘውን ቃል መቃወም የሚቻለው በመሃላ ቃል ብቻ እንጂ ሰላው የምስክርነት ቃል ማስተባበል አይቻልም። ስለሆነም ሻጮች ግዴታቸውን ስላልተወጡ ቤቱን ለከላሽ እንዲለቁ እና አስፈላጊ የሆኑ ሰነዶችን በማቅረብ ድጋፍ ያድርጉ፤ እንደ ግዴታቸው ባለመፈፀማቸውም ገደብ ብር 10,00.00 /አስር ሺህ ብር/ ይክፈሉ በማለት ወስኗል።

ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት የመቀጫ ገንዘቡን ከማንሳቱ በቀር በተመሳሳይ ምክንያት የሥር ፍ/ቤቱን ውሳኔ አፅንቶታል።

የምስራቅ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት በይግባኝ በሰጠው ውሳኔ የአሁን አመልካች ቅር ተሰኝተው ለክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት የቀረቡት የይግባኝ አቤቱታ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 337 መሠረት ተቀባይነት አላገኘም።

በዚህ ከላይ በተገለፀው መሠረት በየደረጃው የተሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት አይደለም በማለት የኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ዳኝነት በመሰጠቱ ይህ የሰበር ጉዳይ ለዚህ ለፌደራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ሊቀርብ ችሏል።

ግራ ቀኙ በሰበር ደረጃ ያቀረቡት የፅሁፍ ክርክር በሥር ፍ/ቤት አንስተው የተከራከሩበትን የሚያብራራ እና የሚያከራክር እንጂ በይዘቱ የተለየ አየደለም።

እኛም ጉዳዩን እንደሚከተለው መርምረናል። እንደመረመርነውም በፍ/ብ/ህ/ቁ. 2005 እንደተደነገገው በፅሁፍ ሰነዱ ላይ ስለሚገኘው የስምምነት ቃል እንዲሁም ስለ ተፃፈው ቀን በተፈራራሚዎቹ መካከል ሙሉ እምነት የሚጣልበት በቂ ማስረጃ ነው። ብሎ ሊደመደም የሚችለው እንደውለታው ዓይነት የጽሁፍ ውል አደራረግን ሥርዓት አስመልክቶ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1678 (ሐ)፣ 1719(2) የተመለከተውን በህግ ፊት ሊፀና የሚችል ውል ለመያዝ አስፈላጊ የሆነውን የውል አደራረግ ሥርዓት አሟልቶ የያዘ ስለመሆኑ ሊታይ የሚገባው ጉዳይ ነው።

በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1678(ሐ) እና 1719 (2) መሠረት የውሉ አደራረግ ሥርዓት በተለየ አኳኋን እንዲደረግ በህግ ተለይቶ ከተመለከተው ድንጋጌ አንዱ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723 (1) የተመለከተው ይገኝበታል። በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ ያለን የባለቤትነት መብት በሽያጭ ለማስተላለፍ ሲባል የሚደረገው የውል ስምምነት በፅሁፍ ሆኖ ውል ለማዋዋል ሥልጣን ባለው አካል ፊት መደረግ ያለበት ስለመሆኑ ተደንግጓል። በዚህ አኳኋን ውል ለማዋዋል ሥልጣን ባለው አካል ፊት መደረግ አለበት የሚለውም የህግ ማሟያ ክፍል አስፈላጊነት የሽያጭ ውል ተደርጓል

ወይስ አልተደረገም? ተደርጎ ከሆነስ መቼ በምን ያህል ዋጋ፣ የትኛው ንብረት ወዘተ የሚለውን አስመልክቶ አሰፈላጊ የሆኑ ሙግቶችን ለማስቀረት ታስቦ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የሚፈፀሙ የባለቤትነትን መብት የሚያስተላልፉ ውሎች ውሎ ስለመኖሩ እስካልታመነ ድረስ በአዋዋይ ፊት መደረግ ይኖርባቸዋል።

በዚህ በተያዘውም ጉዳይ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2005 (1) እንደተመለከተው በዕሁፍ ሰነድ ላይ ስለሚገኘው የስምምነት ቃል እንዲሁም በላዩ ላይ ስለተፃፈው ቀን በተፈራራራሚዎቹ መካከል ሙሉ እምነት የሚጣልበት በቂ ማስረጃ ነው የሚለው ድንጋጌ ከላይ በተገለፀው አኳኋን ከፍ/ብ/ሕ/ቁ 1678(ሐ)፣ 1719(2) እና 1723 (1) ድንጋጌዎች ጋር ተገናዝቦ ሲታይ ለማናቸውም የዕሁፍ ውል ስምምነት ተፈፃሚ ሊሆን የሚችል አይደለም።

ይህ አከራካሪ የሆነው ሽያጭ ውል የተደረገው የማይንቀሳቀስ በሆነው ንብረት በቤቱ ላይ ነው። ውሉ የተደረገውም በፍ/ሕ/ቁ 1723 የተመለከተውን ድንጋጌ አሟልቶ አይደለም። ውል ለማዋዋል ሥልጣን ባለው አካል ፊት ተደርጎ ቢሆን ኖሮ የቤቱን ዋጋ እና ይህንኑ ዋጋ ተቀብለዋል አልተቀበሉም የሚለውን አስመልክቶ በዕሁፍ ከሠፈረው ቃል ውጭ የመቅረብ ማናቸውም ክርክር በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2005(1) እንደተደነገገው ተቀባይነት ያለው ክርክር አይደለም፣ ከዕሁፍ ሰነዱ በቀር የሚቀርብ ማናቸውም ማስረጃ የሰውም ምስክሮች ቃል ተቀባይነት የለውም በማለት መደምደም ባልተቻለ ነበር።

ስለሆነም በህግ ፊት ሊፀና የሚችል ውል ለመመደብ ቋሚ ማሟያ ሆኖ የተያዘውን በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1678 (ሐ)፣ 1719(2) እና 1723 የተመለከቱትን ድንጋጌዎች ተከትሎ የተደረገ ስምምነት ባለመሆኑ ይህ ዓይነት ስምምነት በህግ ፊት ዋጋ ያለው ሆኖ፣ ሊፀና የሚችል ስምምነት ነው ብሎ ውጤት ለመስጠት የሚቻል ባለመሆኑ የአሁን ተጠሪ ይህን በህግ ፊት ሊፀና የማይችለውን ውል መነሻ በማድረግ እንደ ውሉ ይፈፀምልኝ በማለት በአመልካቾች ላይ ክስ ለማቅረብ የሚቻል ሆኖ አላገኘነውም ።

ሆኖም የአሁን አመልካቾች ይህንኑ ቤት በብር 40,000.00 /አርባ ሺህ ብር/ ሸጠናል በማለት በፍሬ ነገር ረገድ ገልፀው የተከራከሩ ከመሆኑ እና የሽያጭ ዋጋም አልተቀበልንም በማለት የተከራከሩ በመሆኑ የአሁን ተጠሪ በዚህ አመልካቾች በጠቀሱት የሽያጭ ዋጋውን ከፍለው ቤቱን ለመረከብ እና አስፈላጊ ሰነዶችን ለመጠየቅ ከፈለጉ ግን ይህ ውሳኔ ይህንኑ መብቱን ቀሪ ሊያደርግ የሚችል አይደለም። ስለሆነም በዚህ ሁሉ ምክንያት በግራ ቀኙ መካከል የተደረገው ሽያጭ ውል የማይንቀሳቀስ የሆነውን ቤትን አስመልክቶ የተደረገ እንደመሆኑ መጠን በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2005 (1) የተመለከተው ድንጋጌ አፈፃፀም ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር አገናዝቦ ሳይመለከት በዚህ በውል አዋዋይ ፊት ባልተደረገ የቤት ሽያጭ ውል ላይ የሠፈሩት ማናቸውም የውል ቃሎች ሁሉ ያለቅድመ ሁኔታ እንዳሉ የሚታመኑ ናቸው፤ በማናቸውም ዓይነት የሰው ምስክርነት ቃል ማስተካከል አይቻልም በሚል የሰጠው ትርጉም መሠረታዊ የሆነ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ ተገኝቷል።

ው ሳ ኔ

1. በምስራቅ ወለጋ ዞን መስተዳደር የጎቶ ጊዳ ወረዳ ፍ/ቤት በመ/ቁ 19594 በቀን 17/5/04 የሰጠው ውሳኔ የዞኑ ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ 27455 በቀን 28/06/2004 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚው ችሎት በፋ.ቁጥር 139094 በቀን 11/07/2004 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝና የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት በፋ.ቁጥር 147416 በቀን 18/7/2004 የሰጠው ትዕዛዝ ሁሉ ተሻሽሏል።
2. ተጠሪ ክርክር ያስነሳው ቤት ውል ለማዋዋል ሥልጣን ባለው አካል ፊት ያልተደረገን የቤት ሽያጭ ውል መሠረት አድርጎ ያቀረበው የቤት ክርክር ጥያቄ ተቀባይነት ያለው አይደለም፤
3. ሆኖም ሻጮች ባመኑት ዋጋ መሠረት የሽያጭ ዋጋውን የመክፈል ግዴታ በእራሱ በኩል ከተወጣ ክርክር ያስነሳውን ቤት እና በዚህ ቤት ላይ ያለን የባለቤትነት መብት ለማስተላለፍ አስፈላጊ ከሆኑት ሰነዶች ጋር ያለውን የመረከብ መብት ይህ ውሳኔ አያግደውም ብለናል።
4. በሥር ፍ/ቤቶችም ሆነ በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት ግራ ቀኙ ያደረጉት ክርክር ላስከትለው ማናቸውም ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።
መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የመስማሚያ ሀሳብ

እኔ በሶስተኛው ተራ ቁጥር የተሰየምኩት ዳኛ አብላጫው ድምፅ በደረሰበት መደምደሚያ የምስማማ ሲሆን አብላጫው ድምፅ የፍታብሔር ህግ ቁጥር 1723 (1) እና የፍታብሔር ህግ ቁጥር 2005ን በማጣመር በሰጠው ትርጉም አልተስማማሁም። በእኔ እምነት የአመልካቾችን የትምህርት ሁኔታ በማጣራት የፍታብሔር ህግ ቁጥር 1728 ንዑስ አንቀፅ 3ን መሠረት በማድረግ ጉዳዩን መወሰን የተሻለ ነው የሚል ሀሳብ አለኝ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ቤ/ዮ