

ጥቅምት 22 ቀን 2005 ዓ.ም

ዳኞች፡- ተሻገር ገ/ሥላሴ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አዳነ ንጉሴ

መኰንን ገ/ሕይወት

አመልካች፡- የኢትዮጵያ ልማት ባንክ - ነ/ፈጅ አቶ አክሊሉ ተስፋዬ ቀረቡ

ተጠሪ፡- አቶ ጥጋቡ ተፈራ ጠበቃ አቶ ታዬ ገብረመድህን ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል

**ፍ ር ድ**

ጉዳዩ የቀረበው አመልካች የምዕራብ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የአሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት በመሆኑ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት ያቀረበውን የሰበር አቤቱታ አጣርቶ ለመወሰን ነው። ጉዳዩ የማይንቀሳቀስ ንብረት ለማስያዝ የተደረገውን ውል በድጋሚ ማስመዘገብን የሚመለከት ነው።

የክርክሩ መነሻ ተጠሪ ለዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ያቀረበው ክስ ነው። ተጠሪ ከአመልካች ለወሰደው የብድር ገንዘብ መያዣ እንዲሆን የማይንቀሳቀሥ ንብረት የመያዥ ውል ከአመልካች ጋር በ18-07-1989 ዓ.ም የተዋዋለ መሆኑንና የመያዣ ውሉ በሚመለከተው የአስተዳደር ክፍል መጋቢት 23 ቀን 1989 ዓ.ም እንደተመዘገበ ገልጿል። ተጠሪ የመያዣ ውሉ ምዝገባ እንዲታደስ ተጠሪ መስከረም 17 ቀን 2003 ዓ.ም የሚመለከተውን የአስተዳደር አካል ጠይቋል። የአስተዳደር አካሉም ያለእኔ ፈቃድ መጋቢት 13 ቀን 2003 ዓ.ም መያዣውን በድጋሚ በመመዘገብ /ለተከሳሽ/ አመልካች አሳውቋል። አመልካች የመያዣ ውል ምዝገባ እንዲታደስለት የጠየቀውና በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/2/ የተደነገገው አስር ዓመት የጊዜ ገደብ ካለፈ በኋላ ነው። ስለዚህ የታደሰው የመያዣ ውል ፈራሽ ነው ተብሎ እንዲወሰንልኝ በማለት ያቀረበው ክስ ነው።

አመልካች በዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በተከሳሽነት ቀርቦ፣ በአዋጅ ቁጥር 97/90 በተሰጠኝ ሥልጣን መሠረት በመያዣው ላይ ያለኝን መብት ለመጠቀም ለተጠሪ ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ/ም እና መስከረም 24 ቀን 1994 ዓ/ም ማስጠንቀቂያ የሰጠሁ በመሆኑ ተጠሪ /ከሳሽ/ የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/2/ን በመጥቀስ ያቀረበው ክስ የሕግ መሠረት የለውም በማለት ተከራክሯል። ተጠሪ ማስጠንቀቂያ እንዳልደረሰው በመግለጽ በመከራከሩ፣ የሥር ፍርድ ቤት የግራ ቀኙን ማስረጃ ከመረመረ በኋላ አመልካች ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ/ም የተፃፈ

ማስጠንቀቂያ በአዋጅ ቁጥር 97/1996 አንቀጽ 3 በሚደነገገው መሠረት ለተጠሪ አድርጎልኩ። አመልካች መስከረም 24 ቀን 1984 ዓ.ም የተፃፈውን ማስጠንቀቂያ በአዋጅ ቁጥር 97/90 አንቀጽ 3 መሠረት ለተጠሪ ሳይሆን ለሌላ ሰው እንዳደረሰ ማስረጃው ያሳያል። ስለዚህ አመልካች በሕግ በተደነገገው መሠረት መስከረም 24 ቀን 1994 ዓ.ም ለተጠሪ ማስጠንቀቂያ አልሰጠም። አመልካች ማስጠንቀቂያ በአግባቡ ካደረሰበት ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ.ም ጀምሮ የመያዣ ውሉ በጊንቢ አስተዳደር ታድሶ እስከተመዘገበት መጋቢት 13 ቀን 2003 ዓ.ም ያለው ጊዜ ሲሰላ ከአስራ ሁለት ዓመት በኋላ የመያዣ ውሉ የታደሰ መሆኑን ያሳያል። ስለሆነም የመያዣ ውሉ የታደሰው በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/2/ የተደነገገው የአሥር ዓመት የጊዜ ገደብ ካለፈ በኋላ በመሆኑ የመያዣ ውሉ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1632/1/ መሠረት ሊሰረዝ የሚገባው ነው በማለት ወስኗል።

አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አቅርቧል። ይግባኝ ሰሚው ችሎት የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማ በኋላ የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ አፅንቶታል። አመልካች መጋቢት 27 ቀን 2004 ዓ.ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታ፣ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/2/ የተደነገገው የአስር ዓመት የጊዜ ገደብ ከማለፉ በፊት ለተጠሪ የፅሁፍ ማስጠንቀቂያ ሰጥቻለሁ። ይህም አመልካች በሕግ የተደነገገው የጊዜ ገደብ ከማለፉ በፊት በአዋጅ ቁጥር 97/90 መሠረት በመብቴ መገልገል መጀመሪያ የሚያሳይ ነው። አመልካች በመብቴ መገልገል ከጀመርኩ በኋላ ከመያዣው ላይ ያለኝ መብት ቀሪ የማይሆን ስለመሆኑ ይህ ሰበር ችሎት በተመሳሳይ ጉዳይ በሰበር መዝገብ ቁጥር 44800 ጥቅምት 5 ቀን 2002 ዓ.ም አስገዳጅ የሕግ ትርጉም ሰጥቶታል። የበታች ፍርድ ቤቶች ይኸ የሰበር ችሎት የሰጠውን የሕግ ትርጉም ሳያገናዝብ በመያዣው ላይ ያለኝ መብት እንዲሰረዝና ቀሪ እንዲሆን የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ይታረምልኝ በማለት አመልክቷል።

ተጠሪ በበኩላቸው ግንቦት 16 ቀን 2004 ዓ.ም በተፃፈ መልስ አመልካች ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ.ም ማስጠንቀቂያ የሰጠ መሆኑን በመግለፅ የሚያቀርበው ክርክር እውነትነት የለውም። አመልካች ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ.ም ማስጠንቀቂያ ሰጥቷል ቢባል እንኳን፣ መያዣው የታደሰው መጋቢት 13 ቀን 2003 ዓ.ም በመሆኑ ምዝገባው የታደሰው ከአስራ ሁለት ዓመት በኋላ ነው። በሰበር መዝገብ ቁጥር 44800 ይህ ሰበር ችሎት አስገዳጅ የሕግ ትርጉም የሰጠው፣ መያዣውን የሰጠው ሰው ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማስጠንቀቂያ የተሰጠው መሆኑን በማመን የተከራከረ በመሆኑ ነው። ስለዚህ ከዚህ መዝገብ ጋር የሚመሳሰል ባለመሆኑ የአመልካች አቤቱታ ተገቢነት የሌለው ነው። ስለዚህ የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የለበትም በማለት ተከራክሯል። አመልካች ሰኔ 6 ቀን 2004 ዓ.ም የተፃፈ የመልስ መልስ በማቅረብ በስር አቤቱታው ያነሳቸውን ነጥቦች በማጠናከር ተከራክሯል።

አሥር የክርክሩ አመጣጥና በሰበር ግራ ቀኙ ያቀረቡት የፅሁፍ ክርክር ይዘት ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም የምዕራብ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት የመያዣ ውሉ እድሳት ሊሰረዝና ቀሪ ሊሆን ይገባል በማለት የሰጡት ውሳኔ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም? የሚለውን ጭብጥ በመያዝ ጉዳዩን መርምረናል።

1. ከላይ የመሠረትነውን ጭብጥ ለመወሰን በመጀመሪያ ፍሬጉዳይ የማጣራትና ማስረጃ የመመዘን ሥልጣን ባላቸው ፍርድ ቤቶች የተረጋገጡትን ፍሬ ጉዳዮች መለየትና ከሕግ አንፃር የሚያስከትሉትን ውጤት መመርመር ያስፈልጋል። በዚህ መሠረት ስንመለከተው ተጠሪ ከአመልካች ገንዘብ በብድር ሲወሰድ፣ ለብድሩ ዋስትና ይሆን ዘንድ የማይንቀሳቀሥ ንብረቱን መጋቢት 18 ቀን 1989 ዓ.ም በተደረገ የመያዣ ውል አስይዟል። አመልካችና ተጠሪ መጋቢት 18 ቀን 1989 ዓ.ም የተዋዋሉት የመያዣ ውል መጋቢት 23 ቀን 1989 ዓ.ም በጊንቢ ከተማ አስተዳደር በኩል ተመዝግቧል።

ከዚህ በኋላ አመልካች ለተጠሪ ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ.ም መያዣውን በሰላሳ ቀን ውስጥ ሐራጅ አውጥቶ የሚሸጥ ስለመሆኑ በአዋጅ ቁጥር 97/1990 አንቀጽ 3 መሠረት ማስጠንቀቂያ ለተጠሪ የሰጠ መሆኑን ፍሬ ጉዳይ የማጣራትና ማስረጃ የመመዘን ሥልጣን ባላቸው ፍርድ ቤቶች ተረጋግጧል። በሌላ በኩል አመልካች ለተጠሪ መስከረም 24 ቀን 1994 ዓ.ም ማስጠንቀቂያ ሰጥቻለሁ በማለት ያቀረበውን ክርክር ለማስረዳት በሕግ ተቀባይነትና ክብደት ያለው ማስረጃ ያላቀረበ መሆኑን የሥር ፍርድ ቤትና ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት አረጋግጠዋል።

አመልካች መጋቢት 23 ቀን 1989 ዓ.ም የተመዘገበው የመያዣ ውል እንዲታደስለት መስከረም 13 ቀን 2003 ዓ.ም በተፃፈ ደብዳቤ የጊንቢ ከተማ አስተዳደር የጠያቂ መሆኑንና የጊንቢ ከተማ አስተዳደር የመያዣ ውሉን ምዝገባ መጋቢት 13 ቀን 2003 ዓ.ም በማደስ የመዘገበ መሆኑን ፍሬ ጉዳይ የማጣራትና ማስረጃ የመመዘን ሥልጣን ባላቸው ፍርድ ቤት ተረጋግጧል።

2. ከላይ የገለፅናቸውና ሥልጣን ባላቸው ፍርድ ቤቶች የተረጋገጡ ፍሬ ጉዳዮች ይዘን አመልካች በመያዣው ላይ የሚኖረውን መብት ለመወሰን የፍታብሔር ሕግ ቁጥር ድንጋጌዎች ይዘትና መሠረታዊ ባህሪ፣ የአዋጅ ቁጥር 97/90 ድንጋጌዎች ይዘትና በመያዣው ላይ የሚያስከትሉትን ውጤት በማስመልከት ይህ ሰበር ችሎት በተመሳሳይ ጉዳይ የሰጠውን አስገዳጅ የሕግ ትርጉም መመርመር ያስፈልጋል።

የማይንቀሳቀሥ ንብረት የመያዣ መብት ውጤት የሚኖረው ከተፃፈበት ቀን አንስቶ እስከ አስር ዓመት ድረስ እንደሆነ የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/1/ ይደነግጋል። እንደዚሁም የመያዣ ውሉ በሕግ የተመለከተው የአስር ዓመት የጊዜ ገደብ ከማለፉ በፊት የታደሰና በማይንቀሳቀሥ መዝገብ ውስጥ እንደተመዘገበ የተደረገ እንደሆነ ፀንቶ የሚቆይበት ዘመን እንደሚራዘም የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/2/ የሚደነግግ ሲሆን፣ የመያዣ ውሉ አዲሱ ምዝገባ ከተከናወነበት ቀን ጀምሮ ወደፊት እስከ አስር ዓመት ውጤት የሚኖረው መሆኑን የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/3/ ደንግጓል።

ከላይ ይዘታቸው በዝርዝር የተገለጹት የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058 ድንጋጌዎች በጠቅላላውና የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/1/ በተለየ ሁኔታ፣ በባህሪው የይርጋ የጊዜ ገደብ የሚደነግግ የሕግ ድንጋጌ አለመሆኑን፣ ድንጋጌው የመያዣ ውል ቀሪ የሚሆንበት ወይም በሕግ ውድቅ ስለሚሆንበት /Lapse of mortgage right/ የሚደነግግ እንደሆነ ይህ ሰበር ችሎት በሰበር መዝገብ ቁጥር 44800 አስገዳጅ የሕግ ትርጉም ሰጥቶበታል።

ይህም በመሆኑ ንብረቱን በመያዣነት የያዘው ባለገንዘብ በመያዣው ላይ ያለው መብት ቀሪ የሚሆነው፣ መያዣው ከተመዘገበበት ቀን ጀምሮ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/1/ የተደነገገው የአስር ዓመት የጊዜ ገደብ ከማለፉ በፊት በመያዣው ላይ ያለውን መብት መገልገል ካልጀመረ እንደሆነ በተጠቀሰው መዝገብ ትርጉም ተሰጥቶበታል።

ይህም በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/1/ በተደነገገው መሠረት ባንኮች በመያዣው ላይ ያለው መብታቸው ቀሪ የሚሆንባቸው በምን ሁኔታ ነው የሚለውን ነጥብ መመልከት የሚጠይቅ ነው። ባለገንዘቡ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ ያለው የመያዣ መብት በሕጉ የተደነገገው አስር ዓመት በማለፉ ምክንያት ውድቅ ሆኖበታል /ቀሪ ሁኔታ/ ወይም /Lapse/ አድርጎል ተብሎ ሲወሰን የመያዣ ውሉ ከተመዘገበበት ቀን ጀምሮ አስር ዓመት ከማለፉ በፊት በመያዣ መብቱ መገልገል ያልጀመረ እንደሆነ ነው። በአዋጅ ቁጥር 97/90 ባንክ ለሰጠው ብድር በመያዣ የያዘውን ንብረት፣ ብድሩ ያልተከፈለው መሆኑን የሰላሳ ቀን ማስጠንቀቂያ በመስጠት ለመሸጥና የንብረቱን ባለሀብትነት ለገዥ ለማስተላለፍ የሚችል መሆኑ በአንቀጽ 3 ተደንግጓል። ስለዚህ ባንክ ማስጠንቀቂያ ከሰጠ በመብቱ መገልገል ጀምሯል ተብሎ ሲወሰድ እንደሚገባ ይህ ሰበር ችሎት በሰበር መዝገብ ቁጥር 44800 በሰጠው ውሳኔ ግልፅ አድርጎታል።

ይህ የሰበር ችሎት ቁጥሩ ከላይ በተገለፀው መዝገብ ባንክ ማስጠንቀቂያ የሰጠው በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/1/ የተደነገገው አስር ዓመት ሳይሆን ከሆነ፣ ማስጠንቀቂያ ከሰጠ በኋላ ቤቱን ሳይሸጥ አስር ዓመት ያለፈ ቢሆንም እንኳን፣ የቤቱ ሽያጭ ሳይጠናቀቅ አስር ዓመቱ ማለፉ ብቻውን በመያዣው ላይ ያለውን መብት ቀሪ /Lapse/ እንደማይደርገው ትርጉም ሰጥቷል። ከዚህ አንፃር ስንመለከተው አመልካች በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/1/ አስር ዓመት ከማለፉ በፊት ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ.ም በአዋጅ ቁጥር 90/97 አንቀጽ 3 መሠረት ማስጠንቀቂያ በመስጠት በመብቱ መገልገል መጀመሩ ተረጋግጧል። ይህ ከሆነ አመልካች በመብቱ በመገልገል ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ.ም ጀምሮ መያዣውን ሳይሸጥ አስራ ሁለት ዓመት ያለፈው ቢሆንም በመያዣው ላይ ያለው መብት ቀሪ እንደማይሆን /Lapse/ እንደማይደርግ ይህ ሰበር ችሎት በመዝገብ ቁጥር 44800 ጥቅምት 5 ቀን 2002 ዓ.ም አስገዳጅ ትርጉም የሰጠበት በመሆኑ፣ የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤትና ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/1/ የተደነገገውን የአስር ዓመት ጊዜ እንደ ይርጋ ድንጋጌ በመቁጠር አመልካች ማስጠንቀቂያ ከሰጠበት ግንቦት 18 ቀን 1992 ዓ.ም ጀምሮ አስር ዓመት ያለፈው ስለሆነ አመልካች በመያዣው ላይ ያለው መብት ይሰረዛል በማለት የሰጡት ውሳኔ ከላይ በተገለፀው መዝገብ የተሰጠውን አስገዳጅ የሕግ ትርጉም ያልተከተለና በአዋጅ ቁጥር 454/97 አንቀጽ 2 የተደነገገውን የሚጥስ ሆኖ አግኝተነዋል።

ስለሆነም አመልካች በመያዣ መብቱ መገልገል በመጀመሩ፣ በመያዣው ያለው መብት ቀሪ /Lapse/ የማይሆን በመሆኑና አመልካች መያዣያውን ለማሳደስ ካስመዘገበበት መጋቢት 13 ቀን 2003 ዓ.ም ጀምሮ እስከ አስር ዓመት የሚኖረው መሆኑ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 3058/3/ የተደነገገ በመሆኑ፣ የአመልካች በመያዣው ላይ ያለው መብት

እንዲሰረዝ የምዕራብ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነው በማለት ወስነናል።

**ው ሣ ኔ**

1. የምዕራብ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰጡት ውሳኔ ተሸሯል።
2. አመልካች በመያዣ መብቱ መገልገል በመጀመሩ፣ በመያዣው ላይ ያለው መብት ቀሪ አይሆንም /Lapse/ አያደርግም በማለት ወስነናል።
3. አመልካች የመያዥ ውሉ በጊንቢ ከተማ አስተዳደር መጋቢት 13 ቀን 2003 ዓ.ም በድጋሚ ማስመዘገቡ ሕጋዊ ውጤት ያለው ነው በማለት ወስነናል።
4. በዚህ ፍርድ ቤት ያወጡትን ወጭና ኪሳራ ግራ ቀኝ ለራሳቸው ይቻሉ። መዘገቡ ተዘግቷል። መዘገቡ ወደ መዘገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ት/ዘ