

**ዳኞች:-አልማው ወሌ**

ዓሊ መሐመድ

ሠልጣን አባተማም

ሙስጠፋ አህመድ

ተክሊት ይመሰል

**አመልካች:-** ወ/ሪት ጦቢያው መኮንን -ጠበቃ ዘውዴ ሚናስ ቀረቡ

**ተጠሪ:-** 1. አቶ እርቁ ጎዳ -ጠበቃ ወቤ ኃይሌ ቀረቡ

2. አቶ የኔአየሁ ተስፋዬ - ቀርቦዋል

መዘገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

**ፍርድ**

ጉዳዩ ፍርድ ቤት እግድ የሠጠበት የማይንቀሳቀስ ንብረት እግዱ ተጥሶ ውል ለማዋዋል ሥልጣን ባለው አካል ፊት በተደረገ ሽያጭ ውል መብት በሌላቸው ሰዎች ለሶስተኛ ወገን ንብረቱ ተላልፎ ሲገኝ ያለውን ውጤት የሚመለከት ነው።

የክርክሩ መነሻና ይዘትም የሚከተለው ነው።

የአሁኑ 1ኛ ተጠሪ ባሁኑ 2ኛ ተጠሪ ወርቅ ያልሆነውን እቃ ወርቅ ነው በማለት በተቀነባበረ የማታለል ዘዴ ብር 700,000.00 (ሰባት መቶ ሺህ) ተወስዶባቸው ስልጣን ባለው ፍርድ ቤት ክስ መስርተው ይህንኑ ብር 2ኛ ተጠሪ እንዲከፍላቸው ተወስኖላቸው ይህንኑ ገንዘብ ለማስከፈል በኮ/መ/ቁጥር 124978 በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት እንደፍርዱ እንዲፈፅሟቸው የአፈጻጸም ማመልከቻ ለፍርድ ቤቱ አቅርበው አሁን ለክርክሩ መሰረት በሆነውና በአዲስ አበባ ከተማ ጉሰሌ ክፍለ ከተማ ክልል ውስጥ በሚገኘውና ቁጥሩ 711/3 በሆነው ቤት ላይ ሐራጅ ወጥቶ አፈጻጸሙ እንዲቀጥል ባቀረቡት ማመልከቻ መሰረት ፍርድ ቤቱ እግድ ተሰጥቶበት የነበረ መሆኑን ተገንዝቦ የሐራጅ ማስታወቂያውን አውጥቶ አፈጻጸሙን በመምራት ላይ እንዳለ የአሁኗ አመልካች ቤቱን ሐምሌ 04 ቀን 2004 ዓ/ም በተደረገ የሽያጭ ውል ከእግድ ትዕዛዙ በፊት የገዛሁት ነው በማለት በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 418 መሰረት ሐራጁን ለማስቆም የተቃወሞ አቤቱታ አቅርቦዋል። የስር ፍርድ ቤትም በዚህ መልኩ በቀረበው የአመልካች አቤቱታ ላይ ተጠሪዎች መልስ እንዲሰጡበት አድርጓል።

የአሁኑ 1ኛ ተጠሪ በሰጡት መልስም:-የተቃወሞ ምክንያትና ለአፈጻጸሙ መሰረት የሆነው በጉሰሌ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 08/16 ክልል ውስጥ የሚገኘው ቁጥሩ 711/3 የሆነውን መኖሪያ

ቤት የአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ባለቤት የሆኑት ወ/ሮ ማስተዋል መኮንን ከአቶ ፍቅረስላሴ አየለ የገዙትና ስመ ሀብቱንም ለማዞር እንቅስቃሴ ላይ የነበሩና 2ኛ ተጠሪም ቤቱ የባለቤታቸው መሆኑን በፍርድ ቤት ችሎት ፊት ገልጸው እግድ የተሰጠበትና ለሚመለከታቸው አካላትም እግዱ የተላለፈ ሁኖ እያለ የወ/ሮ ማስተዋል መኮንን እህት የሆኑት የአሁኗ አመልካች ቤቱን ገዝቻለሁ በማለት ጥያቄ ማቅረባቸው አፈጸፀሙን ለማሰናከል ነው በሚል የአመልካችን አቤቱታ ተቃውመዋል።2ኛ ተጠሪ አከራካሪውን ቤት ከእነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ ባገኙት ውክልና መሰረት ለአሁኗ አመልካች በውልና ማስረጃ የሸጡ መሆናቸውን ስለማመናቸው የክርክሩ ሂደት ያሳያል።

ጉዳዩ በዚህ መልክ የቀረበለት የፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤትም አመልካች ቤቱን ገዛሁ የሚሉት በቤቱ ላይ በሽያጭ ምክንያት መብት ቀሪ የሆነባቸው ሰዎች ውክልና ለአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ሰጥተው በመሆኑና ይህ ደግሞ ሕጋዊ ጥበቃ የማይደረግለትና ጥያቄው በአጠቃላይ ከቅን ልቦና ውጪ የቀረበ መሆኑን ፍርድ ቤቱ ተገንዝቧል በሚል ምክንያት የሀራጅ መቃወሚያ አቤቱታውን ውድቅ አድርጎ ቤቱ ለ2ኛ ተጠሪ እዳ ማስፈጸሚያነት ሊሆን ይገባል በማለት ውሳኔ ሰጥቷል።በዚህ ውሳኔ አመልካች ቅር በመሰኘት ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት አቅርበውም ግራ ቀኝ ከተከራከሩ በኋላ ፍርድ ቤቱ ጉዳዩን መርምሮ የአመልካች መቃወሚያ የቤተሰቦቻቸውን ጥቅም ለመከላከል የቀረበ እንጂ ሕጋዊ ገዥ ሁነው በቤቱ ላይ ያቋቋሙትን መብት ለመከላከል የቀረበ አይደለም በሚል ምክንያት የስር ፍርድ ቤትን ውሳኔ አጽንቶታል።የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው።

አመልካች ሐምሌ 22 ቀን 2005 ዓ.ም በተፃፈ አራት ገጽ የሰበር አቤቱታ በበታች ፍርድ ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል የሚሉበትን ምክንያት ዘርዝረው አቅርበዋል። ይዘቱም ባጭሩ-ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት አመልካች 1ኛ ተጠሪ እግዱ እንዲነሳ በመ/ቁጥር 99833 በሆነው ተሰማምተው እግዱ በተነሳበት ሁኔታ እና በሕግ አግባብ የገዙት መሆኑ ተረጋግጦ እያለ በማስረጃ ባልተደገፈ ምክንያትና ከዳኝነት አካሄድ ውጪ ተቃውሞው የቤተሰብን ጥቅም ለመከላከል የቀረበ ነው ተብሎ በግምት ተቀባይነት ማጣቱ ያላግባብ ነው የሚል ነው።አቤቱታው ተመርምሮም በዚህ ችሎት እንዲታይ በመደረጉ ተጠሪዎች ቀርበው ግራ ቀኝ በዕሉፍ እንዲከራከሩ ተደርጓል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኝን ክርክር ለሰበር አቤቱታ መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል።እንደመረመረውም በጉዳዩ ላይ በተሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል ለማለት ይቻላል? ወይስ አይቻልም? የሚለው ነጥብ በጭብጥነት ሊታይ የሚገባው ሁኖ ተገኝቷል።

ክርክር ሂደት መገንዘብ የተቻለው በአከራካሪው ቤት ላይ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ እና የአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ባለቤት የሆኑት ወ/ሮ ማስተዋል መኮንን ሐምሌ 11 ቀን 2000 ዓ/ም የሽያጭ ውል ማድረጋቸውና በአሁኑ 1ኛ ተጠሪ እና እነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ መካከል በመ/ቁጥር 99833 በተሰጠው ዋና ክርክር በመ/ቁጥር 118241 በነበረው የብር 840,000.00 የፍርድ አፈጻጸም ክርክር ቤቱ በሀራጅ እንዲሸጥና ለእዳው መክፈያ እንዲውል ታዘዘ ወ/ሮ ማስተዋል መኮንን ይህንን በመቃወም ቤቱን ከሽያጭ ለማዳን ሲባል ቀደም ሲል ከገዙበት ብር 880,000.00 (ስምንት መቶ ሰማንያ ሺህ) ብር 240,000.00(ሁለት መቶ አርባ ሺህ) በመጨመር ሰኔ 14 ቀን 2004 ዓ/ም ተጨማሪ የቤት ሽያጭ ውል ማድረጋቸው በውል ሰነዶች መረጋገጡን የስር ፍርድ ቤት መቀበሉን፣ ሰኔ 22 ቀን 2004 ዓ/ም ደግሞ የአሁኑ 2ኛ ተጠሪ የፍርድ ባለእዳ በሆኑበት መዘገብ ላይ የአሁኑ 1ኛ ተጠሪ የፍርድ ባለመብት ሁነው በጠበቃቸው አማካኝነት 2ኛ ተጠሪ ያላቸውን ንብረት በቃላ መሃላ ስር ሁነው እንዲገልጹላቸው አፈጻጸሙን ለያዘው ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አመልክተው 2ኛ ተጠሪ ባለቤቱ ወ/ሮ ማስተዋል መኮንን ከአቶ ፍቅረስላሴ አየለ የገዙት በጉለሌ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 08/16 ክልል ውስጥ የሚገኝና ቁጥሩ 711/3 የሆነ ቤት መኖሩን በመግለጻቸው ምክንያት የፍርድ ባለመብት ይኼው ቤት እንዲታገድላቸው ቃለ መሃላ አቅርበው ፍርድ ቤቱ ሐምሌ 04 ቀን 2004 ዓ/ም የእግድ ትዕዛዝ ማስተላለፉን፣ ሐምሌ 18 ቀን 2004 ዓ/ም ደግሞ ቤቱ በሀራጅ ተሸጦ ለእዳ መክፈያ እንዲውል ፍርድ ቤቱ ማዘዙን፣ የአሁኑ አመልካች ሐምሌ 04 ቀን 2004 ዓ/ም በተፈረመና በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ጽ/ቤት ቀርቦ በተመዘገበ የቤት የሽያጭ ውል የአቶ ፍቅረስላሴ አየለና የወ/ሮ ትብይን ታደሰ ወኪል ከሆኑት ከአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ገዢዎች ለመለት የሚከራክሩ መሆኑን ነው። እንዲሁም የአሁኑ 1ኛ ተጠሪ በእነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ ላይ በመ/ቁጥር 99833 በሆነው በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አስፈርደው በነበሩት መዘገብ አከራካሪውን ቤት ሰኔ 17 ቀን 2003 ዓ/ም አሳግደው የነበረ ሲሆን ይህ እግድ ሰኔ 21 ቀን 2004 ዓ/ም የተነሳው የአሁኑ ተጠሪ ባለቤት የሆኑት ወ/ሮ ማስተዋል ብር 600,000.00 (ስድስት መቶ ሺህ) ለእነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ እዳ መክፈያነት እንዲሆንና ቤቱ እንዳይሸጥ ለማስቆም በአፈጻጸም መዘገብ ቁጥር 118241 መክፈላቸውና ሰኔ 14 ቀን 2004 ዓ/ም መመዘገቡ መረጋገጡን የፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 99833 ሰኔ 21 ቀን 2004 ዓ/ም ከመዘገበው ላይ ዋናውን መዘገብ በመመልከት ተረድተናል።

በመሰረቱ በፍርድ ቤት የእግድ ትዕዛዝ የሚሰጠው በክርክር ሂደት ረቺ የሚሆነው ወገን ለፍርድ አፈጻጸም ምቹ ሁኔታን ለመፍጠር እንዲያስችለው ስለመሆኑ ከፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 154 እና ተከታዮቹ ድንጋጌዎች መንፈስና ይዘት የምንገነዘበው ጉዳይ ሲሆን የፍርድ ቤቱ ትዕዛዝ ደግሞ ሊከበር የሚገባ መሆኑ የሚያከራክር አይደለም። ፍርድ ደግሞ ሊፈጸም የሚገባው በፍርድ ባለእዳውና በሕግ አግባብ እንዳይያዙ ከሚጠቀሱት ንብረቶች/መብቶች ውጪ ባሉት የፍርድ ባለእዳ ንብረቶች/መብቶች ስለመሆኑ በቁጥር 378 እና ተከታዮቹ ከተመለከቱት የፍትህ ብሔር ስነ ሥርዓት ሕግ ድንጋጌዎች የምንገነዘበው ጉዳይ ነው። አንድ ሰው በሕግ

አግባብ ለሌላ ሰው ሊያስተላልፍ የሚችለው መብትም በሕግ አግባብ ገደብ ያልተደረገበትንና ያለውን መሆኑ እሙን ነው።

ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስም በቤቱ ላይ ሰኔ 17 ቀን 2003 ዓ/ም የተሰጠው እግድ ሰኔ 21 ቀን 2004 ዓ/ም በአሁኑ 1ኛ ተጠሪ ስምምነት ጭምር የተነሳ ቢሆንም እኚህ ተጠሪ ባሁኑ 2ኛ ተጠሪ ላይ ባስከፈቱት የአፈጻጸም መዝገብ ንብረት ሊያፈላልጉ ሰኔ 22 ቀን 2004 ዓ/ም በጠበቃቸው አማካኝነት አፈጻጸሙን ለያዘው ፍርድ ቤት 2ኛ ተጠሪ በመሃላ ስር ሁነው ንብረቶቻቸውን እንዲያሳውቁ ጠይቀው ተጠሪው አከራካሪውን ቤት ባለቤታቸው የገዙት መሆኑን በማረጋገጣቸው ሐምሌ 04 ቀን 2004 ዓ/ም በቤቱ ላይ ፍርድ ቤቱ የእግድ ትዕዛዝ አስተላልፏል። አመልካች ቤቱን ከአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ገዛው የሚሉት በዚሁ ቀን ሲሆን ለውልና ማስረጃ የሀምሌ 04 ቀን 2004 ዓ/ም እግድ ይደርሳል ተብሎ የሚታሰብበት ስለመሆኑ በፍሬ ነገር ደረጃ የተረጋገጠ አይደለም። ይህ መሆኑ ግን አመልካች አለኝ የሚሉትን ግዥ ሕጋዊ ነው ብሎ ለመደምደም የሚያስችል አይደለም። ሽያጩ ሲከናወን የአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ባለቤት የቤቱ ሕጋዊ ባለሃብት ሲሆኑ በዚሁ ሰፊው መብታቸው ደግሞ በሕግ ያልተገደቡ መብቶቻቸውን መጠቀም የሚችሉ እኚህ ሰው ሴት ስለመሆናቸው ከፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1204፣1184 እና 1185 ድንጋጌዎች ይዘትና መንፈስ የምንገነዘበው ጉዳይ ነው። በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1195 ድንጋጌ መሰረት ደግሞ የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለሃብትነትን በማወቅ በአስተዳደር ክፍል የምስክር ወረቀት ሲሰጥ የምስክር ወረቀቱን ያገኘው ሰው የማይንቀሳቀሰው ንብረት ባለሃብት ሁኖ ሊቆጠር እንደሚገባ የተመለከተ ቢሆንም ወ/ሮ ማስተዋል ቤቱን ከእነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ የገዙት መሆኑን በመግለጽ በፍርድ ቤት ቀርበው የቤቱ ስመ ሃብት የተመዘገበላቸው እነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለም የወ/ሮ ማስተዋልን ሕጋዊ ገዥ መሆናቸውን ፍርድ ቤት ፊት ቀርበው የተቀበሉ በመሆኑ የቤቱ ስመ ሃብት በወ/ሮ ማስተዋል መኮንን ያለመገኘቱ በቤቱ ላይ ህጋዊ መብት የላቸውም ለማለት የሚያስችል አይደለም። በመሆኑም የቤቱ ሕጋዊ ባለሃብት ወ/ሮ ማስተዋል መኮንን ሁነው እያለ እነ አቶ ፍቅረስላሴ ለአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን እንዲሸጡ ውክልና መስጠታቸው በሌላቸው መብት ላይ በመሆኑ በሕግ ፊት ዋጋ የሚሰጠው አይደለም። 2ኛ ተጠሪ በእነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ ወኪልነታቸው በሕግ አግባብ ሊያስተላልፉ የሚችሉት ለሰዎቹ ሕግ ጥበቃ ሊያደርግላቸው የሚችለውን መብት ብቻ ነው። አንድ ሰው በሕግ ጥበቃ ያልተደረገለትን መብት ለሌላ ሰው ለማስተላልፍ መብት የለውምና። በዚህ መንገድ መብቱ የተላለፈለት ሰውም በሕግ ጥበቃ ሊደረግለት አይገባም።

ሌላው አመልካች ሽያጩ ሕጋዊ ነው በማለት የሚያቀርቡት ክርክር ውሉ ሕግ ስልጣን በሰጠው አካል ፊት የተረጋገጠ ነው በሚል ነው። በእርግጥ ውልና ማስረጃ በዚህ ረገድ ሕጉ ስልጣን የሰጠው አካል መሆኑን ከአዋጅ ቁጥር 334/1995 የምንገነዘበው ጉዳይ ነው። በውልና ማስረጃ ጽ/ቤትም በሕግ የባለቤትነት መብት ማረጋገጫ የሚሰጥባቸውን ንብረቶች ለማስተላልፍ የሚዘጋጁ ሰነዶች ከመዘጋጀታቸው በፊትም ሰነድ አረጋጋጩ ንብረቱ በመያዥነት ያልተሰጠ

ወይም በፍርድ ቤት ያልታገደ መሆኑን ሊያረጋገጥ እንደሚገባ አዋጅ ቁጥር 334/95 አንቀጽ 15(2) ድንጋጌ በኃይል ቃል አስቀምጦ እናገኛለን። በመሆኑም አመልካች አከራካሪውን ቤት የገዙት በውልና ማስረጃ በተረጋገጠ ውል ቢሆንም የቤቱ ስመ ሃብት ከእነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ ወደ ወ/ሮ ማስተዋል መኮንን ባለመዘፋ ምክንያት በሕግ ፊት ተቀባይነት ያለውን ማስረጃ ከያዙት ግለሰብ ሽያጩን አግኝተዋል ለማለት የሚያስችል ሁኔታ የሌለ መሆኑን በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 99833 እና 118241 የተሰጡ ትእዛዛት የሚያስገነዝቡን ጉዳይ ሁኖ አግኝተናል።

በአጠቃላይ ፍሬ ነገርን የማጣራትና ማስረጃን የመመዘን ስልጣን ያላቸው የፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የፌዴራሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የአከራካሪው ቤት ሕጋዊ ባለቤት የአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ባለቤት የሆኑት ወ/ሮ ማስተዋል መኮንን መሆናቸውንና እነ አቶ ፍቅረስላሴ አየለ ደግሞ በቤቱ ላይ የነበራቸውን መብት ለወ/ሮ ማስተዋል መኮንን በሽያጭ ማስተላለፋቸውን ፍርድ ቤት ቀርበው ከአረጋገጡ በኋላ ለወ/ሮ ማስተዋል መኮንን ባለቤት ለሆኑት ለአሁኑ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን እንዲሸጡ ውክልና መስጠት የማይችሉ ስለመሆናቸው በማረጋገጥ የሠጡት ውሳኔ በመሆኑ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ አላገኘነውም።በዚህም ምክንያት ተከታዩን ወስነናል።

**ው ሳ ኔ**

1. በፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ. 124976 መጋቢት 09 ቀን 2005 ዓ.ም ተሰጥቶ በፌዴራሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ/ቁ. 88605 ሰኔ 27 ቀን 2005 ዓ.ም የፀናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348/1/ መሰረት ጸንቷል።
2. በጉለሌ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 08/16 ክልል ውስጥ የሚገኘው ቁጥሩ 711/3 የሆነውን መኖሪያ ቤት ላይ የአመልካች አይደለም ተብሎ አፈጻጸሙ በቤቱ ላይ እንዲቀጥል መደረጉ በአግባቡ ነው ብለናል።
3. አመልካች በሽያጩ ተግባር የደረሰባቸው ጉዳት ካለ የሚመለከተውን አካል በመክሰስ መብታቸውን ከማስከበር ይህ ውሳኔ አይገድብም ብለናል።
4. ቁጥር 99833 የሆነው የስ/ፍ/ቤት መዝገብ ይመለስ።
5. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

**መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።**

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

የ/ባ