

ዳኞች :- ተክሊት ይመስል  
ተፈሪ ገብሩ (ዶ/ር)  
ቀነስ ቂጣታ  
ተሾመ ሸፈራው  
ፀሃይ መንክር

አመልካች: - አቶ ደለሳ ሌጅሳ - ቀረቡ

ተጠሪዎች:- 1ኛ. አቶ ፍቃዱ ጫላ - ቀረቡ

2ኛ. ወ/ሮ ማሚቱ ጀቤሳ - አልቀረቡም

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

የሰበር አቤቱታው የቀረበው የአሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ችሎት በመ/ቁ 228415 ጥቅምት 21 ቀን 2009 ዓ.ም ያሳለፈውን ውሳኔ በመቃወም ሲሆን ክርክሩ የጀመረው በጉድሩ ወረዳ ፍርድ ቤት የአሁን 1ኛ ተጠሪ በ2ኛ ተጠሪ ላይ ባቀረቡት ክስ ነው። የአሁን አመልካች በጣልቃ ገብነት ተከራክረዋል።

1ኛ ተጠሪ ያቀረቡት ክስ ይዘት፡- የ2ኛ ተጠሪ ባለቤት አቶ ታሪኩ ፊጤ 2ኛ ተጠሪን ዋስ አድርገው በ19/05/2002 ዓ.ም በተፃፈ ውል ብር 10,000.00 ተበድረው ገንዘቡን እስከ 30/05/2004 ዓ.ም ከፍሎ የማይጨርስ ከሆነ ብር 30,000.00 የሚያወጣውን በኮምፖዩተር ከተማ 01 ቀበሌ የሚገኝ ቤታቸውን እንድወስድ ተስማምተን ገንዘቡን በጊዜው ሳይመልሱልኝ በ2006 ዓ.ም ከዚህ ዓለም በሞት ተለይተዋል፤ ስለሆነም 2ኛ ተጠሪ የቤቱን ስመሃብትነት ወደ ስሜ እንዲያዛውሩ ይወስንልኝ በማለት ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። 2ኛ ተጠሪ መልስ እንዲሰጡ ቢታዘዝም ለክሱ የሰጡት መልስ የለም።

በሌላ በኩል የአሁን አመልካች ክርክር የተነሳበትን ቤት በ01/10/06 በተደረገ ውል ብር 30,000.00 2ኛ ተጠሪና ልጃቸው ወ/ሮ ጌጤ ጀቤሳ (በሥር 2ኛ ጣልቃ ገብ) ከሸጡልኝ በኋላ በጋራ ለኮምፖዩተር ከተማ አስተዳደር ማመልከቻ አስገብተን እያለ በመካከላችን ያለው ውል ሳይፈርስ ከከሳሽ ጋር የሃሰት ውል አዘጋጅተው በዚህ ቤት ላይ እየተከራከሩ ስለሆነ ወደክርክሩ ገብቼ የባለንብረትነት መብቴን እንዳስከብር በማለት ጠይቀዋል።

ጣልቃ ገብ ወደክርክሩ እንዲገቡ ተፈቅዶ 2ኛ ተጠሪ ለጣልቃ ገብ አቤቱታ በሰጡት መልስ በመካከላችን ውል የለም፤ ቤቱን አልሸጥኩም፤ ገንዘብም አልወሰድኩም በማለት ተከራክረዋል።

ጉዳዩን በቅድሚያ የተመለከተው የወረዳ ፍርድ ቤት የምስክሮችን ቃል እና የሰነድ ማስረጃዎችን ይዘት ከመረመረ እና የኮምፖዩተር ከተማ አስተዳደር አጣርቶ እንዲያቀርብ ካደረገ በኋላ በሰጠው ውሳኔ ከሳሽ ያቀረበው የውል ሰነድ የግዥና ሽያጭ ውል መደረጉን የሚገልፅ አይደለም፤ የከሳሽ ምስክር ቤቱን በዕዳ ለዋስትና አስይዞታል ቢሉም በእዳ ለዋስትና መያዙን የሚያሳይ በከተማ አስተዳደሩ የተመዘገበ ነገር የለም፤ የማይንቀሳቀስ ንብረት በዕዳ ሲያገዝ በጽሁፍ ሆኖ በማይንቀሳቀስ ንብረት መዘገብ ላይ ካልተመዘገበ ውጤት አይኖረውም፤ በመሆኑም ከሳሽ ያቀረበው የዳኝነት ጥያቄ ውድቅ ሊሆን ይገባል። በሌላ በኩል ተከሳሽ ከልጁ (በሥር 2ኛ ጣልቃ ገብ ሆነው የተከራከሩ ወ/ሮ ጌጤ ጆቤሳ) ጋር በመሆን ቤቱን ለአመልካች ሸጠው ስሙ እንዲዞር በከተማው አስተዳደር አስገብተው ከፍርድ ቤት የዕገድ ትዕዛዝ ስለተሰጠ ብቻ ስሙ ሳይዞር መቅረቱ ስለተረጋገጠ ተከሳሽ ቤቱን ለጣልቃ ገብ (የአሁን አመልካች) ሊለቁ ይገባል በማለት ወስኗል።

ይህን ውሳኔ በመቃወም ተጠሪዎች ቅሬታቸውን በይግባኝ ለሆሮ ጉድሩ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ያቀረቡ ሲሆን ፍርድ ቤቱ ክርክሩን ከሰማ በኋላ በሰጠው ውሳኔ የብድሩ መክፈያ ጊዜ ጥር 30/2004 ዓ.ም ካለፈ በኋላ የብድር ውል መሆኑ ቀርቶ ወደ ሽያጭ ውል የሚለወጥ በመሆኑ፤ 2ኛ ተጠሪ በ1ኛ ተጠሪ ለቀረበው ክስ መልስ ባይሰጡም ለይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ባቀረቡት ይግባኝ ቤቱን በህይወት ከሌለው ባለቤታቸው ጋር በመሆን አስይዘው ብር 10,000.00 በመበደር እና በተባለው ቀን ካልመለሱ ቤቱን ለመልቀቅ መስማማታቸውን ገልፀዋል፤ የ1ኛ ተጠሪ ጥያቄም ቤቱ ለዕዳው ይዋል የሚል ነው፤ በሌላ በኩል 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ለአመልካች አልሸጥኩለትም ብለው እየተከራከሩ የሥር ፍርድ ቤት መያዣው አልተመዘገበም በሚል የከሳሽን (1ኛ ተጠሪን) ጥያቄ ውድቅ አድርጎ ቤቱ ለጣልቃ ገብ (ለአመልካች) እንዲለቀቅ መወሰኑ የህግ መሰረት የለውም በማለት ውሳኔውን ሽሮ ቤቱን 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ እንድትለቅ በማለት ወስኗል።

አመልካች ይህን ውሳኔ በመቃወም ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ እና ሰበር ችሎቶች ቅሬታቸውን ቢያቀርቡም ተቀባይነት አላገኙም። የሰበር አቤቱታው ለዚህ ፍርድ ቤት የቀረበው ይህን በመቃወም ነው።

አመልካች ያቀረቡት የሰበር ማመልከቻ ተመርምሮ ለክርክር ምክንያት የሆነው በ1ኛ ተጠሪ ባለቤት ስም የሚታወቀውን ቤት 2ኛ ተጠሪ ለአመልካች በሽያጭ አስተላልፈው በገዥ (በአሁን አመልካች) ስም እንዲዛወር ለኮምቦልቻ ከተማ አስተዳደር ማመልከቻቸውን ስለማስገባታቸው አስተዳደሩ ለሥር ፍርድ ቤት ምላሽ የሰጠ መሆኑ በተረጋገጠበት ሁኔታ የከፍተኛው ፍርድ ቤት የአሁን 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ለአመልካች አልሸጥኩም ብላለች፤ ሚች ባለቤቱ ቤቱን ለ1ኛ ተጠሪ አስይዞ ብር 10,000.00 ተበድሮ ለመመለስ ባለመቻሉ ተጨማሪ ብር 20,000.00 ከ1ኛ ተጠሪ ተቀብለናል ፤ ቤቱ ለዕዳችን እንዲውል ለ1ኛ ተጠሪ ሰጥተናል በሚል ተከራክረዋል በማለት የሥር ፍርድ ቤትን ውሳኔ የመሻሩን አግባብነት ለመመርመር ሲባል ጉዳዩ ለሰበር ችሎት እንዲቀርብ እና ተጠሪዎች መልስ እንዲሰጡበት ተደርጓል። በዚህ መሰረት ግራ ቀኙ የሥር ክርክራቸውን በማጠናከር በፅሁፍ ተለዋውጠዋል።

ከፍሲል ባጭሩ የገለጸው የጉዳዩን አመጣጥ ሲሆን ተከራካሪዎቹ ወገኖች ካቀረቡት ክርክር እና የሥር ፍርድ ቤቶች ካረጋገጧቸው ፍሬ ነገሮች አንፃር በህጉ አግባብ የተቋቋመና መብትና ግዴታ የሚፈጥር ሽያጭም ሆነ የመያዣ ውል መኖር አለመኖሩን እንዲሁም የሥር ፍርድ ቤቶች በየደረጃው ያሳለፉት ውሳኔ ህጉን መሰረት ያደረገ መሆን አለመሆኑን መርምረናል።

እንደመረመርነው አመልካች በሥር ፍርድ ቤት ባቀረቡት የጣልቃገብ አቤቱታ ክርክር የተነሳበትን ቤት በ01/10/06 በተደረገ ውል በብር 30,000.00 ከ2ኛ ተጠሪ እና ከልጃቸው ገዝተው ለኮምቦልቻ ከተማ አስተዳደር ማመልከቻ አስገብተው እንደነበር በመግለጽ የሚከራከሩ ሲሆን 2ኛ ተጠሪ በበኩላቸው በመካከላችን ውል የለም፤ ቤቱን አልሸጥኩም፤ ገዝብም አልወሰድኩም በማለት ተከራክረዋል። ተጠሪ ሽያጩን የካዱ በመሆኑ አመልካች እንደክርክራቸው የሽያጭ ውል መደረጉን ማስረዳት ይጠበቅባቸዋል። በመሰረቱ የማይንቀሳቀስ ንብረትን በሽያጭ ውል ማስተላለፍ ጥንቃቄ እና ጥበቃ የሚሻ በመሆኑ የማይንቀሳቀስ ንብረት የሽያጭ ውል የሚደረግበት ስርዓት (ፎርም) የተለየና ጥብቅ መስፈርት የሚከተል መሆኑን ከፍ/ብ/ሀ/ቁ 1723 ድንጋጌ መገንዘብ ይቻላል። በዚህ ድንጋጌ መሰረት የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውሉ ሁለት መስፈርቶችን ማሟላት የሚጠበቅበት ሲሆን የመጀመሪያው ውሉ በጽሁፍ መሆኑ ሲሆን ሁለተኛው ውሉ በአዋዋይ ወይም በፍርድ ቤት መዝገብ ፊት መከናወን የሚኖርበት መሆኑ ነው። ህጉ ይህ እንዲሆን የሚጠይቀው በተዋዋዮች መካከል በህግ ፊት የሚፀና ውል እንዲኖር

ለማድረግ ነው። በዚህ ረገድ ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰበር መዝገብ ቁጥር 21448 እና ሌሎችም በርካታ መዛግብት አስገዳጅ ትርጉም ሰጥቷል።

በተያዘው ጉዳይ ከፍሊል እንደተመለከተው አመልካች ክርክር የተነሳበትን ቤት በውል የገዙ መሆኑን በማንሳት የሚከራከሩ ሲሆን 2ኛ ተጠሪ በበኩላቸው የሽያጭ ውል የለም በማለት ተከራክረዋል። አመልካች በግራ ቀኙ መካከል በህጉ መስፈርቶች መሰረት የሽያጭ ውል መደረጉን የሚያስረዳ ማስረጃ ማቅረባቸው አልተረጋገጠም። በሌላ በኩል ተጠሪ በመንደር የተደረገ ስምምነት በመያዝ ከአመልካችና ከልጃቸው (የሥር 2ኛ ጣልቃ ገብ) ጋር በመሆን በከተማው አስተዳደር ማመልከቻ አስገብተው ከፍርድ ቤት የዕገድ ትዕዛዝ ስለተሰጠ ስሙ ሳይዘር ቀርቷል መባሉ በህጉ አግባብ የተቋቋመ ውል አለ እንዲባል በህጉ የተቀመጠውን መስፈርት የሚተካ አይሆንም። ስለሆነም በህጉ አግባብ የተቋቋመ የሽያጭ ውል በሌለበት የስር ፍርድ ቤት በአመልካች እና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የሽያጭ ውል አለ በማለት ተጠሪ ለአመልካች ቤቱን ሊለቁ ይገባል ሲል የሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ነው ብለናል።

በሌላ በኩል የሥር ከሳሽ (የአሁን 1ኛ ተጠሪ) ባቀረቡት ክስ የ2ኛ ተጠሪ ባለቤት አቶ ታሪኩ ፊጤ በ19/05/2002 ዓ.ም በተፃፈ የብድር ውል ብር 10,000.00 ተበድሮ ገንዘቡን እስከ 30/05/2004 ዓ.ም ከፍሎ የማይጨርስ ከሆነ ብር 30,000.00 የሚያወጣውን የተበዳሪ ቤት እንድወስድ ተስማምተናል፤ ገንዘቡን በጊዜው ሳይመልሱልኝ በ2006 ዓ.ም ከዚህ ዓለም በሞት ስለተለዩ 2ኛ ተጠሪ መያዣ የተደረገውን የቤቱን ስመሃብት ወደ ስሜ እንዲያዛውሩ ይወስንልኝ የሚል ይዘት ያለው ክስ አቅርቦዋል።

የቀረበው የዳኝነት ጥያቄ 2ኛ ተጠሪ ስመሃብት እንዲያዛውሩ በፍርድ እንዲወስን ቢሆንም ሥም የማዛወር ተግባር የአስተዳደር ሥራ በመሆኑ ተጠሪ ስመሃብቱን ወደ ስሜ እንዲያዛውሩ ይወስንልኝ በሚል ያቀረቡት አቤቱታ የክስ ምክንያት አለው ሊባል የሚችል ባለመሆኑ ተቀባይነት የለውም። የ1ኛ ተጠሪ ክስ በመያዣ ውሉ መሰረት የቤቱን ስመሃብት አስተዳደሩ እንዲያዛውርላቸው 2ኛ ተጠሪ ተገቢውን ይፈፅሙልኝ በሚል የቀረበ ከሆነም 2ኛ ተጠሪ በሥር ፍርድ ቤት ለክሱ በቀጥታ የሰጡት መልስ ባለመኖሩና ልጃቸውም የመያዣውን ውል ሳይሆን የሽያጩን ውል በማመን ይከራከሩ ስለነበር በቅድሚያ በህጉ ፊት የሚፀና ውል መኖር አለመኖሩን መመርመር አስፈላጊ ይሆናል።

የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ በማናቸውም አይነት ሰነድ ላይ የተመሰረተ ቢሆን ከተፃፈበት ቀን አንስቶ የማይንቀሳቀሰው ንብረት በሚገኝበት አገር ባለው የማይንቀሳቀስ

ርስት መዝገብ ካልተጻፈ በቀር ማንኛውንም አይነት ውጤት እንደማያስገኝ የፍታብሔር ህግ ቁጥር 3052 ይደነግጋል። ከዚህም ሌላ በፍ/ብ/ሀ/ቁ 3060 እንደተደነገገው ዕዳው እንዲከፈል በተወሰነበት ጊዜ ሳይከፈል የቀረ እንደሆነ ገንዘብ ጠያቂው የመያዣ መብት ያገኘበትን የማይንቀሳቀስ ንብረት ይወስዳል የሚል ስምምነት ሁሉ ተቀባይነት እንደሌለው ተመልክቷል። 1ኛ ተጠሪ ለሰጡት ብድር ቤቱን የፍታብሔር ህግ ቁጥር 3052 በሚደነግገው አግባብ መያዣ ስለማድረጋቸው የቀረበ ክርክርም ሆነ ማስረጃ የለም። ስለሆነም በህጉ አግባብ የተቋቋመ የመያዣ ውል አለ የሚባልበት ምክንያት አላገኘንም። በሌላም በኩል የከፍተኛው ፍርድ ቤት 2ኛ ተጠሪ ለክስ መልስ ባይሰጡም የብድር ዕዳው መኖሩን እና ቤቱም መያዣ መደረጉን በመግለፅ የይግባኝ ቅሬታ አቅርበው እንደነበር በውሳኔው አመላክቶ ቤቱን 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ እንዲለቁ በማለት ውሳኔ ቢሰጥም ውሳኔው በፍ/ብ/ሀ/ቁ 3060 በግልፅ የተደነገገውን መሰረት ያደረገ ሆኖ አላገኘውም። ስለሆነም ቤቱ ለ1ኛ ተጠሪ እንዲለቀቅ የተሰጠው ውሳኔ ህጉን የተከተለ ባለመሆኑ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ነው።

በአጠቃላይ የስር ፍርድ ቤት በአመልካች እና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የሽያጭ ውል አለ በማለት ተጠሪ ለአመልካች ቤቱን ሊለቁ ይገባል ሲል የሰጠው ውሳኔ፤ እንዲሁም ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት የስም ይዛወርልኝ ጥያቄን አላግባብ ተቀብሎ በህጉ ተቀባይነት የሌለውን ስምምነት መሰረት በማድረግ ውሳኔ ማሳለፉ እና የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚና ሰበር ችሎቶች ይህን ሳያርሙ ማለፋቸው መሰረታዊ የህግ ስህተት በመሆኑ ተከታዩን ወስነናል።

ውሳኔ

1. የጉድሩ ወረዳ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 17506 በ06/01/2007 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ፤ የሆሮ ጉድሩ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 17718 በ08/07/2007 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ፤ የኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 205415 በ14/08/2007 ዓ.ም ያሳለፈው ትዕዛዝ እና የክልሉ ሰበር ችሎት በመ/ቁ 228415 በ21/02/2009 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሀ/ቁ 348(1) መሰረት ተሸሯል።
2. ይህ ውሳኔ አመልካች እና 1ኛ ተጠሪ ከፈልጉ የሚሉትን ገንዘብ ለማስመለስ የሚያቀርቡት ክስ ቢኖር የሚከለክል አይሆንም ብለናል።

3. በዘሀ ፍርድ ቤት ስለተደረገው ክርክር ወጭና ኪሣራ ግራ ቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ።

መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/አ