

ዳኞች፡- ብርሀኑ አመነው

ተሾመ ሸፈራው

ሀብታሙ እርቅይሁን

ብርሀኑ መንግስቱ

ነፃነት ተገኝ

አመልካቾች- 1. ወ/ሮ ትርጉህ ገመቹ	}	አልቀረቡም
2. አቶ ቱፋ ደስታ		
3. ወ/ሮ ሙሉዬ ያለው		

ተጠሪዎች - 1. ወ/ሮ ብርሀኔ ገመቹ	}	ጠበቃ እዴሣ አራርሶ ቀርበዋል
2. ወ/ሮ መገርቱ ገመቹ		

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ይህ ጉዳይ የማይንቀሳቀስ ንብረትን በተመለከተ ከተደረገ ዉል ይዘት ጋር በተገናኘ ክርክር ሲኖር የዉሉን ይዘት ለማስረዳት ሊቀርብ የሚገባዉን ማስረጃ የሚመለከት ነዉ።

የጉዳዩም መነሻ የአሁን ተጠሪዎች ከሳሽ በመሆን በአመልካቾች ባቀረቡት ክስ በሚች እናታችን ወ/ሮ ነዲ ሆርዶፋ ስም በሱሉልታ ከተማ ቀሶ ወሰርቢ ቀበሌ ልዩ ቦታው ሹፋኔ ተብሎ ከሚጠራው ስር የሚገኝ መጠኑ 1.260 ሄክታር የሆነውን መሬት 1ኛ አመልካች እና ከሌላዋ እህታችን ወርቁ ገመቹ ጋር በውርስ አግኝተን በቀን 01/06/2005 ዓ.ም ባደረግነው የውል ስምምነት እያንዳንዳችን 2565 ካ.ሜ ደርሶን የተከፋፈልን ቢሆንም በግንቦት ወር 2007 ዓ.ም 2ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች እንዲሁም የስር 2ኛ ተከሳሽ የነበሩ ግለሰብ በተጠሪዎች ድርሻ ላይ አጥር ስርተው ይዘውብናል፤ ይዘታችንን ለምን እንደያዙ ብንጠይቃቸው ከ1ኛ አመልካች ላይ ገዝተው እንደሆነና የስር 5ኛ ተከሳሽ የነበረው የሱሉልታ ከተማ አስተዳደርም የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ እንደሰጣቸው ገልጸውልናል። ውሉን እንዲያሳዩን ስንጠይቃቸው እኛም በ9500 ካ.ሜ ይዘታ ላይ ያለውን ባለ 30 ቆርቆሮ ቤት እንደሸጥንላቸው የሚያሳይ በሀሰት የተዘጋጀ በቀን 02/08/2002 ዓ.ም የተፃፈ ውል ይዘው ቀርበዋል። በቀን 28/04/2007 ዓ.ም 1ኛ

አመልካች መሬቱን መንግስት ለልማት ስለሚፈልገው ካሳ ለመውሰድ ቅጽ መሙላት አለባችሁ በማለት ጠርታን የተለያዩ ወረቀቶች ላይ የፈረምን ሲሆን አመልካቾች ያቀረቡት ውል ላይ ያለው ፊርማ የእኛ ሆኖ እንኳን ቢገኝ ተጭቦርብረን የፈረምነው እና ሽያጩም ባዶ መሬትን የሚመለከት በመሆኑ ህገ-ወጥ ስለሆነ ውሉ ተሠርዞ መሬታችንን እንዲለቁ ይወሰንልን በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል።

አመልካቾች በሰጡት መልስ 1ኛ አመልካች ከተጠሪዎች ጋር ያደረገውት ውል ስለሌለ በእኔ ላይ የቀረበው ክስ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት፤ 2ኛ አመልካች ውሉ ከተደረገ ሰባት ዓመት ስለሞላው ክስ በይርጋ ይታገዳል በማለት፤ 3ኛ አመልካች ደግሞ ተጠሪዎች መሬቱ የእነሱ ስለመሆኑ ያቀረቡት ምንም ማስረጃ ስለሌለ ክስ ውድቅ ሊደረግ ይገባል የሚሉ መቃወሚያዎችን አቅርበዋል። ጉዳዩን በመጀመሪያ የተመለከተው የሱሉልታ ወረዳ ፍርድ ቤትም የተከሰቶችን የመጀመሪያ መቃወሚያ ተቀብሎ ክስን በብይን ውድቅ ያደረገው ቢሆንም ጉዳዩን በይግባኝ ያየው በፊንፍኔ ዙሪያ የኦሮሚያ ልዩ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ብይኑን በመሻር በፍሬ ነገሩ ላይ ግራ ቀኙን አከራክሮ የመሰለውን እንዲወስን ጉዳዩን መልሶ ለወረዳ ፍርድ ቤቱ ልኮለታል። በዚህም መሠረት በጉዳዩ ላይ ግራ ቀኙን ያከራከረውና እና ማስረጃ የሰማው የወረዳ ፍርድ ቤቱ ተጠሪዎች በይዘታው ላይ ያለውን ቤት ከ1ኛ አመልካች እና ከእህታቸው ወርቁ ገመቹ ጋር በጋራ በመሆን ባደረጉት ውል በብር 390,000.00 የሽጡ መሆናቸው በቀረበው ውል እና በምስክርኛ ቃል መረጋገጡን ጠቅሶ አመልካቾች ይዘታውን ሊለቁ አይገባም በማለት የተጠሪዎችን ክስ ውድቅ በማድረግ ወስኗል።

ተጠሪዎች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኛቸውን ለዜኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ያቀረቡ ሲሆን ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት በበኩሉ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው እና በቀን 02/08/2002 ዓ.ም የተደረገው ውል በባዶ ቦታ ላይ የተደረገ እና ቀኑ በሀሰት ወደ ኋላ ተደርጎ የተፈረመ ስለሆነ እንዲሰረዝ እና አመልካቾችን ጨምሮ በስር ፍርድ ቤት 4ኛ ተከላሽ የሆነው ግለሰብ በይዘታው ላይ የሰሩትን ግንባታ አፍርሰው ይዘታውን እንዲለቁ ሲል ወስኗል። አመልካቾች በበኩላቸው በዚህ ውሳኔ ባለመስማማት ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ያቀረቡ ሲሆን ፍርድ ቤቱም በይግባኝ ላይ ግራ ቀኙን አከራክሮ ውሉ በይዘታው ላይ የተሰራውን ቤት ተጠሪዎች ስለመሸጣቸው ገልጾ እያለ እና በምስክርም ተረጋግጦ እያለ የከፍተኛ ፍርድ ቤቱ በባዶ መሬት ላይ የተደረገ የሽያጭ ውል ነው በማለት ውሉን መሠረዙ አግባብ አይደለም በማለት የከፍተኛ ፍርድ ቤቱን ውሳኔ በመሻር የወረዳው ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ በማፅናት ወስኗል። ተጠሪዎች በበኩላቸው በዚህ ውሳኔ ባለመስማማት የሰበር አቤቱታቸውን ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት አቅርበው ችሎቱም የጠቅላይ ፍርድ ቤቱ ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጠውን ውሳኔ በመሻር አመልካቾች ግንባታውን አፍርሰው ይዘታውን ለተጠሪዎች እንዲመልሱ፤ ተጠሪዎች ደግሞ የተቀበሉትን ብር 390,000.00 እንዲመልሱ ሲል ወስኗል። አመልካቾች ለዚህ ፍርድ መነሻ የሆነውን የሰበር አቤቱታ ያቀረቡትም ይህንኑ ለማስለወጥ ነው።

አመልካቾች በቀን 20/05/2012 ዓ.ም ጽፈው ባቀረቡት 04 ገጽ የሰበር አቤቱታ በስር ፍርድ ቤቶች ተፈፀመዋል ያሏቸውን ስህተቶች ዘርዘረው በማቅረብ እንዲታረሙላቸው ጠይቀዋል። የአቤቱታቸው ይዘትም በአጭሩ የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት እና የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ውሉ በይዘታው ላይ የተሰራውን ባለ 30 ቆይታ ቤት በግጥ ለአመልካቾች የተላለፈልን ስለመሆኑ ተገልጾና በምስክሮችም ጭምር ተረጋግጦ እያለ ሽያጩ የባዶ መሬት ሽያጭ ስለሆነ ውሉ ፈራሽ ነው በማለት መወሰናቸው፤ ተጠሪዎች 1ኛ አመልካች አሳስታን ውሉ ላይ አስፈርማናለች ብለው ቢከራከሩም ስለመሳሰሉቸው በማስረጃ ሳያስረዱ በብር 2,000,000.00 ወጪ የሰራውን ቤት አፍርሳችሁ ይዘታውን መልሱ መባሉ፤ በ 9500 ካ.ሜ ላይ የተሰራን ቤት መግዛት መሬቱን ለመግዛት ያለን ሀሳብ ያመለክታል መባሉ ውሉን ያለገናዘበ እና መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት በመሆኑ ሊታረም ይገባዋል የሚል ነው።

ጉዳዩ በአጣሪ ችሎት ተመርምሮ በግራ ቀኝ መካከል የቤት ሽያጭ ውል የተፈፀመ ለመሆኑ በቀን 02/08/2002 ዓ.ም የተደረገው ውል ቀርቦ እያለ ውሉ የተደረገው በጋራ መሬት ስለሆነ ፈራሽ ነው ተብሎ የተወሰነበት አግባብ መጣራት አለበት በሚል ለዚህ ሰበር ችሎት ቀርቧል። በዚህም መሠረት ተጠሪዎች መልስ እንዲሰጡበት ተደርጎ በቀን 18/02/2013 ዓ.ም ጽፈው በሰጡት መልስ አመልካቾች ተደርጓል የሚሉት ውል ላይ የሰፈረው ቀን ወደ ኋላ ተደርጎ የተጻፈ ሲሆን በጊዜውም መሬቱ ቤት የሌለበት የእርሻ መሬት ነበረ፤ እስከ 2005 ዓ.ም ድረስም ቤት አልነበረበትም፤ የቀረበው ውልም በሀሰት የተዘጋጀ እንጂ እኛ የፈረምንበት አይደለም በማለት የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ተጠሪዎች ብር 390,000.00 ለአመልካቾች እንድንመልስ ከሰጠው ውሳኔ ውጪ ሊፀና ይገባዋል በማለት ተከራክረዋል። አመልካቾችም የሰበር አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልስ ሰጥተው ተከራክረዋል።

የጉዳዩ አመጣጥ እና የግራ ቀኝ ክርክር ይዘት አጠር አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለፀውን ሲመስል ይህ ችሎትም የአመልካችን የሀብር አቤቱታ በሰበር አጣሪ ችሎት ከተያዘው ጭብጥ እና ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ መዝገቡን እንደሚከተለው መርምሮታል። እንደመረመረውም ተጠሪዎች በስር ፍርድ ቤት ባቀረቡት ክስ ለጠየቁት ዳኝነት መሠረት ያደረጉት ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ይዘታ በወርስ ከተከፋፈሉ በኋላ ያደረጉት የሽያጭ ውል ሳይኖር ወይም የተጭበረበረ የሽያጭ ውል ሰነድ መሠረት በማድረግ ይዘታውን የአሁን 1ኛ አመልካች ለ 2ኛ እና 3ኛ ተጠሪዎች ማስተላለፉን እና ሽያጩም በባዶ ቦታ ላይ የተደረገ መሆኑን በመጥቀስ ሲሆን፤ አመልካቾች በበኩላቸው ቤቱን የገዙት በተጠሪዎች ስምምነት መሆኑንና የተሸጠውም ቤት እንጂ ባዶ ቦታ አለመሆኑን በመግለጽ ክሱ ወድቅ ሆኖ እንዲወሰንላቸው መከራከራቸውን ለመገንዘብ ተችሏል። ይህም የሚያሳየው በግራ ቀኝ መካከል የተደረገ የሽያጭ ውል በተጠሪዎች መደረጉን እንዲሁም ተደረገ የተባለው የሽያጭ ውልም ቤትን ወይም ባዶ ቦታን የሚመለከት መሆን ያለመሆኑም ግራ ቀኝን ያከራከረ ነጥብ መሆኑን ነው። ለክርክሩ መነሻ የሆነው ይዘታ ቀደም ሲል የተጠሪዎች፤ የ1ኛ አመልካች እና

የሌላ አንድ እህታቸው የወርስ ድርሻ የነበረ መሆኑ አላከራከረም። ይዘታው በህጋዊ መንገድ ለ2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች ተላልፏል ማለት የሚቻለው የሽያጭ ወሎ በተጠሪዎች ስምምነት ወይም ይሁንታ የተደረገ መሆኑ ሲረጋገጥ ነው። ከዚህም አልፎ በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ህገ መንግስት አንቀጽ 40(3) መሠረት የገጠርም ሆነ የከተማ መሬት በሽያጭ ማስተላለፍ የተከለከለ በመሆኑ እና በዚህም ምክንያት ባዶ ቦታን አስመልክቶ የሚደረግ የሽያጭ ወል በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1716 መሠረት ህገ ወጥ ወል ነው። ስለሆነም 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በቤትና ቦታው ላይ መብት ኖሯቸው ይዘው መቀጠል የሚችሉት ወሎ በተጠሪዎች ይሁንታ ወይም ስምምነት የተደረገ መሆኑ እንዲሁም የወሎ ይዘት ቤትን እንጂ ባዶ ቦታን የማይመለከት መሆኑ ሲረጋገጥ ነው። ከዚህ አንጻር የዚህን ችሎት ምላሽ የሚያሻው መሰረታዊ ጭብጥ ወሎ ስለመደረጉ ብሎም ወሎ ባዶ ቦታን ሳይሆን ቤትን የሚመለከት መሆን አለመሆኑን ለማስረዳት ሊቀርብ የሚገባው ማስረጃ ምን ዓይነት ሊሆን ይገባዋል? የሚለው ነጥብ ነው። ይህንንም ጉዳዩ ወሎ የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚመለከት መሆኑን ከግምት ውስጥ በማስገባት እንደሚከተለው መርምረናል።

እንደሚታወቀው የአገራችን የፍትሐብሔር ፍትሕ ሥርዓት የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ለዜጎች የንብረት መብት ጥበቃ ከማድረግ አንጻር ፋይዳው የጎላ ስለመሆኑ ግምት ውስጥ በማስገባት በፍትሐብሔር ህጉ የተለያዩ አንቀጾቹ ስለ ምዝገባ ይደነግጋል (አንቀጽ 1553-1646 እንዲሁም 1723፣ 2878 እና 3052 ይመለከቷል)። እነዚህ ድንጋጌዎች የየራሳቸው የሆኑ ዓላማዎች የሚኖሩት ቢሆንም፤ አጠቃላይ ዓላማቸው ግን ለማይንቀሳቀሱ ንብረቶች ልዩ ጥበቃ በመስጠት እነዚህን ንብረቶች በተመለከተ ባለይዘታው መብቱን ሲያገኝ ወይም ንብረቱ በሆነ ምክንያት ወደ ሌላ ሦስተኛ ወገን በሚያስተላልፍበት ወቅት የመመዘገብ ስልጣን በተሰጠው መንግስታዊ አካል ካልተመዘገበ ህግ ፊት የሚጸና መብት እንዳይኖረው በማድረግ ዜጎች በዚህ ግዙፍነት ያለው ንብረት ያላቸውን መብት ከፍላጎታቸው ወጪ በሆነ መንገድ እንዳያጡ ጥበቃ ለመስጠት፤ ብሎም ንብረቱ ወይም ንብረቱን የሚመለከቱ መብቶች በወል ሊተላለፉ የሚችሉ መሆን ያለመሆኑንም በማጣራት የወሎን ህጋዊነት ለማረጋገጥ ጭምር ስለመሆኑ ከየድንጋጌዎቹ ይዘትና መንፈስ የምንገነዘበው ነው። የማይንቀሳቀስ ንብረትን በተመለከተ ከሚከናወኑት ህጋዊያን ተግባራት ጋር በተያያዘ ምዝገባ ወይም ወሎ በሚመለከተው አካል ዘንድ እንዲረጋገጥ የግድ ከሚልባቸው ውስጥም አንዱ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1723(1) ስር የተመለከተው ድንጋጌ ሲሆን፤ በዚህ ድንጋጌ መሠረት የማይንቀሳቀስ ንብረትን ለማስተላለፍ የሚደረጉ ወሎች በጽሑፍና ወል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት መሆን አለበት። ህግ አወጪው ይህ እንዲሆን የፈለገበት ምክንያትም ወሎ በተዋዋዮች መካከል ስለመደረጉ ለማረጋገጥ (certainty in transactions) ስለመሆኑ በዙሪያው ከተፃፉት አንዳንድ ጽሑፎች መገንዘብ የሚቻል ሲሆን፤ ይህ ሰበር ችሎትም በሰ/መ/ቁጥር 36887 ላይ በሰጠው የህግ ትርጉም በዚህ ድንጋጌ መሠረት የሚከናወን የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ምዝገባ ዓላማ በተዋዋይ ወገኖች መካከል ወል መኖሩን ለማስረዳት ስለመሆኑ ወስኗል።

በሌላ በኩል ተከራካሪ ወገኖች ወሎ መደረጉን ተማምነው ነገር ግን የወሎን ይዘት አስመልክቶ የተለያዩ መከራከሪያዎችን ሊያቀርቡ ይችላሉ። በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 2005 በጽሑፍ ሰነድ ላይ ስለሚገኘው የስምምነት ቃል እንዲሁም ስለተጻፈው ቀን በተፈራራራሚዎቹ መካከል ሙሉ እምነት የሚጣልበት በቂ ማስረጃ ይደነግጋል። ይሁንና ይህ ሊሆን የሚችለው እንደ ወለታው ዓይነት የጽሑፍ ወል አደራረግን ሥርዓት አስመልክቶ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1678(ሐ) እና 1719(1) መሠረት አስፈላጊ የሆነውን የወል አደራረግ ሥርዓት አሟልቶ የያዘ ስለመሆኑ ከግምት ውስጥ ሊገባ ይገባል። ከላይ እንደተመለከተው የወል አደራረግ ሥርዓት በተለየ አኳኋን እንዲደረግ በህግ ከተመለከተው ውስጥ አንዱ የማይንቀሳቀስ ንብረትን አስመልክቶ የሚደረግ ወል በጽሑፍ ሆኖ በሚመለከተው አካል ዘንድ መረጋገጥ እንዳለበት የሚደነግገው የፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1723(1) ድንጋጌ ነው። በመሆኑም የወሎን ይዘት አስመልክቶ ማለትም ወሎ የተደረገው መቼ ነው? የሽያጭ ወል ከሆነ በምን ያህል ዋጋ ነው የተደረገው? ለወሎ ምክንያት የሆነው ምን ዓይነት ንብረት ነው? የትስ የሚገኝ ነው? የሚሉት እና መሰል የይዘት ክርክሮች የተነሱ እንደሆነ ይህን ለማጣራት ሊቀርብ የሚገባው ማስረጃ ዓይነትም በጽሑፍ ሆኖ ወል ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ፊት የተደረገ ወል ሊሆን ይገባል። ይህን አስመልክቶም ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁጥር 78398 ላይ አስገዳጅ የህግ ትርጉም ሰጥቷል።

ከዚህ ሁሉ መገንዘብ የሚቻለው የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ መደረጉን ብሎም የሽያጭ ወሎን ይዘት አስመልክቶ የሚነሳን ክርክር ለማስረዳት ሊቀርብ የሚገባው ማስረጃ ወሎ ወል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ዘንድ ቀርቦ መመዘገቡን ወይም መረጋገጡን የሚያሳይ ሊሆን የሚገባው መሆኑን እና ለእንደዚህ ዓይነት ክርክር የሰው ምስክር ወይም ሌላ ማስረጃ አቅርቦ ማስረዳት የማይቻል መሆኑን ነው።

ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስ አመልካቾች ወሎ መደረጉንና የወሎም ይዘት ባዶ ቦታን ሳይሆን ቤትን የሚመለከት መሆኑን የሚያሳይ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1723(1) መሠረት ወል ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ዘንድ የተረጋገጠ ወይም የተመዘገበ ወል ያቀረቡ ስለመሆኑ መዘገቡ አያሳይም። ስለሆነም በእርግጥም ተደረገ የተባለው ወል የተጠሪዎችን ስምምነት መሠረት ያደረገ ስለመሆኑ ጥያቄ ውስጥ የሚያስገባ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ወሎ ቤትን የሚመለከት ስለመሆኑ አመልካቾች ከላይ በተመለከተው አግባብ ያቀረቡት ማስረጃ ከሌለ የወሎ ይዘት ባዶ ቦታን ሳይሆን ቤትን የሚመለከት ነው በሚል ድምዳሜ ላይ ለመድረስ አይቻልም። ከፍ ሲል እንደተገለጸው ባዶ ቦታን የሚመለከት ወል ደግሞ በህግ ፊት ተፈጻሚነት የሌለው በመሆኑ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በወል መሠረት ይዘናል በሚሉት ይዘታ ላይ ባለይዘታ ሆኖ ሊቀጥሉ የሚችሉበት ሁኔታ አይኖርም። በመሆኑም የስር የዙኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት እንዲሁም የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ጉዳዩን ከዚህ አንጻር ማየት ሲገባው ወሎን ለማስረዳት የግራ ቀኝን ምስክሮች እና የተለያዩ የሰነድ ማስረጃዎችን መሠረት ማድረግ የጉዳዩን ልዩ ባህሪ መሠረት ያላደረገ የማስረጃ አቀባበል በመሆኑ ስህተት ቢሆንም፣ ወሎ

ሊጸና አይገባም በሚል ውሉ ፈርሶ አመልካቾች የያዙትን መሬት ሊለቁ ይገባል በሚል የሰጡት ውሳኔ ከወጤት አንፃር ሲታይ መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ አልተገኘም።

ሌላው መታየት የሚገባው ነጥብ በቦታው ላይ ወጪ አወጥተን ቤት ስርተናል በማለት 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች የሚያቀርቡት ክርክር ነው። ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቤትና ቦታ የሚገኘው በሱሉልታ ከተማ አስተዳደር ስር መሆኑ አላከራከረም። 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች ቤትና ቦታውን ይዘን በቦታው ላይ ገንብተናል ለሚሉት ቤት ምክንያት የሆነው ወል ከላይ በተመለከተው ምክንያት ህጋዊ ውጤት የሌለው በመሆኑ ይዞታውን ይዞ የመቀጠል መብት የላቸውም። የወል መፍረስ በወል የተቋቋሙ መብቶችና ግዴታዎች እንዲቋረጡ ወይም ተፈፃሚነት እንዳይኖራቸው ማድረግን የሚያስከትል ስለመሆኑ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1807(ሀ) እና 1815 ላይ ከተመለከቱት ድንጋጌዎች መገንዘብ ይቻላል። ወል ሲሰረዝ ወይም ሲፈርስ ተዋዋሎች በተቻለ መጠን ውሉ ከመደረጉ በፊት ወደነበሩበት ሁኔታ እንዲመለሱ እና ውሉን ለመፈጸም የተሠራ ሁሉ ቀሪ ሆኖ በማናቸውም አኳኋን ወጤት እንደሌለው የሚደነግገው የህጉ አንቀጽ 1815 ድንጋጌ በተለይ ሲታዩ በወል መሠረት አንዱ ለሌላው የፈጸመው ተግባር ካለ ቀሪ ተደርጎ ግራ ቀኝ ከውሉ በፊት ወደ ነበሩበት ሁኔታ እንዲመለሱ ማድረግ ግዴታ መሆኑን ነው። በመሆኑም ውሉ አንድን ንብረት በሽያጭ ለማስተላለፍ የተደረገ ከሆነ እና ውሉ የማይረጋበት ምክንያት መኖሩ ከተረጋገጠ ወጤቱ የሚሆነው ንብረቱን ገዝቶ በውሉ መሠረት የተረከበው ተዋዋይ ንብረቱን ለሻጩ መልሶ እንዲያስረክብ፣ ሻጩም ደግሞ በውሉ መሠረት የተቀበለው ገንዘብ ካለ ገንዘቡን ለገዥው እንዲመልስ ማድረግ ነው። ይህም ማለት ግራ ቀኝ የተቀበሉትን ነገር ባሉበት ሁኔታ አንዱ ለሌላው እንዲመልስ ከማድረግ ወጪ ሻጩ በውሉ መሠረት ከተቀበለው ገንዘብ በላይ ገዥውም ደግሞ ከተረከበው ንብረት በላይ አንዱ ለሌላው ለመመለስ የማይገደዱ መሆኑን ነው።

ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች ህጋዊ ውጤት የማያስከትል መሆኑ ተረጋግጦ በክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት እንዲፈርስ በተወሰነው ወል መነሻነት በእጃቸው ባስገቡት ይዞታ ላይ በእራሳቸው ወጪ ተጨማሪ ቤቶችን የገነቡ መሆኑን ገልጸው ይከራከራሉ። በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1815 መሠረት ውሉ በመፍረሱ ምክንያት 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በውሉ ምክንያት በእጃቸው የገባውን ይዞታ ለተጠሪ የማስረከብ ግዴታ እንዲሁም በውሉ ምክንያት የከፈሉት ገንዘብ እንዲመለስላቸው የመጠየቅ መብት ያላቸው ሲሆን፣ ተጠሪዎች በበኩላቸው ገንዘቡን የመመለስ ግዴታ እንዲሁም 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በእጃቸው ያስገቡትን ይዞታ መልሰው እንዲያስረክቧቸው የመጠየቅ መብት ይኖራቸዋል፤ ይህ ውሉ በመፍረሱ ምክንያት ግራ ቀኝ የሚኖራቸው መብትና ግዴታ ሲሆን፣ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በቦታው ላይ በእራሳቸው ወጪ የገነቡት ቤት በዚህ ማዕቀፍ ውስጥ የሚታይ አይሆንም። በዚህ ረገድ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በእጃቸው በገባው ቤትና ይዞታ ላይ የሰሩትን ተጨማሪ ግንባታ አስመልክቶ ሁለቱ አማራጮች ይኖራቸዋል። አንደኛው አማራጭ በይዞታው ላይ በእራሳቸው ወጪ የሰሩትን ቤት አፍርሰው ባዶ ቦታውን ብቻ ለተጠሪዎች

ማስረከብ ሲሆን ሁለተኛው ደግሞ በተጨማሪነት በቦታው ላይ የተሰራውን ቤት እዚያው በመተወ ቤቱ የተሰራበትን ወጪ ተጠሪዎች እንዲከፍሉ መጠየቅ ነው። አመልካቾች ሁለተኛውን አማራጭ ከመረጡ ይህ ጥያቄአቸው የሚስተናገደው በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1818 ላይ በተመለከተው አግባብ ነው።

በፍትሐ ብሔር ህጉ አንቀጽ 1818 ድንጋጌ መሠረት ወሎ ከመፍረሱ የተነሳ ንብረትን የመመለስ ግዴታ ያለበት ሰው ንብረቱን ለወጣ ወይም በዚህ ላይ ወጪ አድርጎ እንደሆነ ከዚህ መለዋወጥ ወይም ወጪ የተነሳ ያሉትን መብቶች በከወል ወጪ ኃላፊነት ድንጋጌዎች መሠረት መጠየቅ ይችላል። እንደሚታወቀው በወል አንድ ሰው አንድን ንብረት በእጁ ካስገባ በኋላ በእራሱ ወጪ የተለያዩ ማሻሻያዎችን ያደረገ እንደሆነ በእራሱ ወጪ ተጨማሪ ነገር የሰራው ተዋዋይ ንብረቱን መልሶ ሲያስረከብ ከማሻሻያዎቹ ለሌላኛው ተዋዋይ ሊያስረከብ የሚችልበት ሁኔታ ይኖራል። ይህ መሆኑ በአንድ በኩል ንብረቱ የተመለሰለት ሰው ያላገባብ እንዲበለጽግ፣ በሌላ በኩል ደግሞ ንብረቱን የማስረከብ ግዴታ ያለበት ወገን ያላገባብ ተጎጂ ሊሆን የሚችልበት ዕድል ሊኖር ይችላል። የፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1818 ድንጋጌም ለእነዚህ ዓይነት ሁኔታዎች መፍትሔ የመስጠት ዓላማ ያደረገ በመሆኑ የድንጋጌው አፈፃፀምም ከላይ በተመለከተው ምክንያት ሊፈጠር የሚችለውን ተወዳዳሪ ጥቅም (computing interests) ማስታረቅ በሚያስችል መልኩ ሊሆን ይገባል። በመሆኑም በተያዘው ጉዳይ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች ወሎን ተከትሎ በእጃቸው በገባው ይዞታ ላይ ቤት ገንብተው ከሆነ ቤቱን ለመገንባት ያወጡትን ወጪ ተጠሪዎች እንዲከፍሏቸው መጠየቅ ይችላሉ። ይህ የዳኝነት ጥያቄም የገንዘብ መጠኑ (ግምቱ) ተገልጾ ዳኝነት ተከፍሎበት የሚጠየቅ ነው። 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በቦታው ላይ የሰሩት ቤት ግምት ጠቅሶ ከማቅረብ ወጪ ተጠሪዎች ቤቱን ለመስራት ያወጡትን ወጪ እንዲከፍሏቸው እንዲወሰንላቸው ያቀረቡት የዳኝነት ጥያቄ ስለመኖሩ መዘገቡ አያሳይም።

ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1179 ላይ የተመለከተው ድንጋጌ ተፈፃሚነት የሚኖረው በባለይዞታው እና ይዞታውን ይዞ ቤት በሰራ ሰው መካከል የታወቀ ግንኙነት በሌለበት ሁኔታ ብቻ በመሆኑ ወሎ መፍረሱን ተከትሎ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በቦታው ላይ የሰሩት ቤት ህጋዊ ወጤትን አስመልክቶ ተፈፃሚነት ያለው ድንጋጌ አይደለም፤ ይልቁንም ለጉዳዩ ተፈፃሚነት ያለው ከላይ የተመለከተው የፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1818 ድንጋጌ ነው። ከዚህም አልፎ ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቦታ በከተማ ወስጥ የሚገኝ መሆኑ በመረጋገጡ የገጠር መሬትን አስመልክቶ አሁን በስራ ላይ ያለው አዋጅ ቁጥር 130/99 በጉዳዩ ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም። ስለሆነም የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የፍትሐብሔር ህጉን አንቀጽ 1179 እንዲሁም የገጠር መሬት የገዛ ሰው ቤቱን አፍርሶ መሄድ እንዳለበት አዋጅ ቁጥር 130/99 ላይ የተመለከተውን በዋቢነት በመጥቀስ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች የሰሩትን ቤት አፍርሰው ሊሄዱ ይገባል በሚል የደረሰበት ድምዳሜ የጉዳዩን መሠረታዊ ባህሪ ከግምት ወስጥ ያላስገባ ድንጋጌ በመሆኑ መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ተገኝቷል።

በአጠቃላይ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ይዘታ የያዙት በህግ ፊት ተቀባይነት በሌለው ወል መሠረት በመሆኑ ወሎ ፈርሶ ይዘታው ለተጠሪዎች ሊመለስ ይገባል በሚል በኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የተሰጠው ወሳኔ በአግባቡ ሆኖ ነገር ግን 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በቤቱ ላይ የሰሩትን ቤት ሊያፈርሱ ይገባል በሚል የተሰጠው ወሳኔ በአግባቡ ሆኖ አልተገኘም። ስለሆነም ተከታዩ ተወስኗል።

ወሳኔ

1. የኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁጥር 311491 በቀን 16/03/2012 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ወሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 348(1) መሠረት ተሻሽሏል።
2. ወሎ ፈራሽ ነው በሚል 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ይዘታ ለተጠሪዎች ሊመለስ ይገባል በሚል የተሰጠ የወሳኔ ክፍል ጸንቷል፤ 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በቦታው ላይ ለሰሩት ቤት ያወጡትን ወጪ ሊጠይቁ አይችሉም በሚል ምክንያት ቤቱን አፍርሰው ሊሄዱ ይገባል በማለት የተሰጠ የወሳኔ ክፍል ተሽሯል።
3. 2ኛ እና 3ኛ አመልካቾች በቦታው ላይ የሰሩት ቤት ካለ ቤቱን ለመስራት ያወጡትን ወጪ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1818 መሠረት ተጠሪዎች እንዲከፍሏቸው ዳኝነት የመጠየቅ መብት አላቸው ተብሏል።
4. በዚህ ችሎት የተደረገው ክርክር ያስከተለውን ወጪ እና ኪሳራ ግራ ቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ።
መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ