

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

መስፍን ዕቁበዮናስ

መድሕን ኪርስ

ዓሊ መሐመድ

ሱልጣን አባተማም

አመልካች ፡- ወ/ሮ አስካለ ማርያም ታደሰ ቀረቡ

ተጠሪ ፡- አቶ ተሾመ ካሣዬ ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የተጀመረው በፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ሲሆን የአሁኑ አመልካች በመጋቢት 5 ቀን 1998 ዓ.ም ጽፈው ባቀረቡት የክስ ማመልከቻ ተከላኝ በሱልጣን ሙሉ ወረዳ የማህበር አባል ነኝ በማለት ድርሻዬ ነው ያሉትን ቦታ በብር 18,400 (አስራ ስምንት ሺህ አራት መቶ) ሸጠውልኝ የቦታውን ካርታ አስረክበውኛል፡፡ ቦታውን አጥፊ ለመስራት ስሞክር ግን ቦታው የተገኘው በሕገወጥ መንገድ ነው በማለት የመራት አስተዳደር ቦታውን ወርሶብኛል፡፡ በመሆኑም ተከላኝ ገንዘቤን እንዲመልስልኝ ይወስንልኝ የሚል ክስ አቅርቦዋል፡፡

የአሁኑ ተጠሪ ሌላ ቤት የገዛባቸው አቶ ኤልያስ ደምሴ የተባሉት ተከላኝ ደግሞ በሰጡት መልስ ይህ ክስ መቅረብ የሚገባው በቤት ሥራ ማህበሩ እንጂ በእኔ ላይ አይደለም፡፡ ከሣሽ ካርታውን የተቀበሉት ከማህበሩ እጅ በመሆኑ ስለቦታው ሕጋዊነት መጠየቅ ያለባቸው ማህበሩ ነው፡፡ በክሱ የተጠቀሰውን ገንዘብ ከከላኝ አልተቀበልኩም በማለት ተከራክረዋል፡፡

ፍ/ቤቱም የግራ ቀኝን ክርክር ካዳመጠና ማስረጃም ከሰማ በኋላ ተከላኝ ገንዘቡን መቀበላቸውንና በውላቸው ደግሞ ቦታውን ለከሣሽ

ካላስረከብኩኝ ገንዘቡን እመልሳለሁ_በማለት ግዴታ መግባታቸውን በማስረጃ ስለተረጋገጠ በክሱ የተጠቀሰውን ገንዘብ ለከላኝ ይክፈሉ ሲል ወስኗል፡፡

በመቀጠልም ፍ/ቤቱ የአሁኑ ተጠሪ በተከላኝ ስም የተመዘገበው ቤት የገዛሁት በመሆኑ እግዱ ይነሳልኝ በማለት አመልክተዋል፡፡ የአሁኑ አመልካች ደግሞ በተከላኝ ላይ ቀደም ብሎ የወሰዱት ገንዘቤን እንዲመልሱልኝ ያስወሰንኩኝ በመሆኑና ቤቱም ተሸጦ ገንዘቤን የማስመልስበት የተከላኝ ሃብት በመሆኑ እግዱ መነሳት የለበትም በማለት ተቃውመዋል፡፡

ፍ/ቤቱም አቶ ተሾመ ካሣዬ ገዛሁት የሚሉትን ቤት የሽያጭ ውል ስልጣን ባለው አካል ያልተመዘገበ በመሆኑ የሽያጭ ውሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2878 መሠረት ውጤት የለውም፡፡ እግዱ በቀረበው አቤቱታ መልኩ ሊነሳ የሚችልበት ምክንያት የለም በማለት ጥያቄውን ሳይቀበለው ቀርቷል፡፡

በዚህ የእግዱ ይነሳልኝ ጥያቄ መሠረት የአሁኑ ተጠሪ ለፌ/ክ/ፍ/ቤት ይግባኝ አቅርበው ፍ/ቤቱም ይግባኝ ላይ ቤቱን ከአቶ ኤልያስ ደምሴ መስከረም 19 ቀን 98 ዓ.ም በተፈፀመ የሽያጭ ውል ገዝተው ስም ለማዛወር በሒደት ላይ መሆኑን ገልጾ ነው ውልና ማስረጃ የእግድ ትዕዛዙን የመዘገበው፤ ሽያጩ በክብር መዝገብ የተመዘገበው የማይንቀሳቀስ ንብረትን ለመመዝገብ ስልጣን ባለው አካል በመሆኑ የሥር ፍ/ቤት እግዱ አይነሳም ማለቱ በአግባቡ አይደለም በማለት እግዱ እንዲነሳ ሲል ውሣኔ ሰጥቷል፡፡

የፌ/ጠ/ፍ/ቤትም ይግባኝ ቀርቦለት ይግባኝን መሠረት በማድረግ ግራ ቀኝን ካከራከረ በኋላ የፌ/ክ/ፍ/ቤቱን ውሣኔ አጽንቶታል፡፡

አመልካች ለዚህ ፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ችሎት አቤቱታ ያቀረቡትም የፌ/ክ/ፍ/ቤትና የፌ/ጠ/ፍ/ቤት የሰጡትን ውሣኔ በመቃወም ነው፡፡ ቅሬታውም አቶ ኤልያስ ደምሴ ገንዘቡን ከንብረታቸው እንዲከፍሉኝ ተወስኖልኛል፡፡ አቶ ተሾመ ካሣዬ ቤቱን ገዝቸዋለሁ ቢሉም የሽያጭ ውሉ ስልጣን ባለው አካል አልተመዘገበም፡፡ ከፍተኛ ፍ/ቤት የሽያጭ ውሉን ለማስመዝገብ ጥያቄ መቼ

እንዳቀረበ ሳይጣራ ተመዝግቧል በማለት እግዱን ያነሳው በአግባቡ አይደለም። ጠ/ፍ/ቤቱም የከ/ፍ/ቤቱን ውሣኔ ማጽናቱ ተገቢ አልነበረም። ሁለቱም ፍርድ ቤቶች በፍ/ብ/ሕ/ቁ/ 2878 የተደነገገውን ሳይገናዘቡ የሰጡዋቸው ውሣኔዎች መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለባቸው ስለሆኑ ተሸረው የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት የሰጠው ውሣኔ ሊፀናልኝ ይገባል የሚል ነው።

ተጠሪው ደግሞ በሰጡት መልስ የሽያጭ ውሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ/ 2878 መሠረት እስከተመዘገበ ድረስ ስም ያለመዛወር የሚያመጣው ለውጥ የለም። የሽያጭ ውሉ ከመዝገቡ ጋር ተያይዟል። ቀደም ብሎ የፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ችሎት በመ/ቁ/ 16109 ሚያዝያ 12 ቀን 99 ዓ.ም በሰጠው ውሣኔ የሽያጭ ውሉ ከመዝገቡ ጋር መያያዝ በቂ ነው ተብሏል። በመ/ቁ/ 21448 የተጠቀሰው የፍ/ብ/ሕ/ቁ/ 1123 ለዚህ ጉዳይ አግባብነት የለውም። የእግድ ትዕዛዝ የተሰጠው የሽያጭ ውሉ ከተያያዘ በኋላ ነው። በመሆኑም የሥር ፍ/ቤቶች የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የሌለበት በመሆኑ ሊፀናልኝ ይገባል በማለት ተከራክረዋል።

በበኩላችን ደግሞ የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በቤቱ ላይ የሰጠው የእግድ ትዕዛዝ በተጠሪው አመልካችነት ሊነሳ ይችላል ወይስ አይችልም? የሚለውን ጭብጥ በመያዝ መዝገቡን መርምረናል።

መዝገቡን እንደመረመርነውም የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ኮልፌ ቀራንዮ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 06 የሚገኘው የቤት ቁጥር አዲስ የካርታ ቁጥሩ ኮ/ቁ/ 09/3/መ/00/180/ 6904/00 በሆነው ቤት ላይ የእግድ ትዕዛዝ የሰጠው መጋቢት 29 ቀን 98 ዓ.ም ነው። ይህ የእግድ ትዕዛዝ ደግሞ በኮልፌ ቀራንዮ መሬት አስተዳደር ባለሥልጣን ተመዝግቧል። እግዱ በተመዘገበበት ጊዜም ቤቱ በአቶ ኤልያስ ደምሴ ስም የተመዘገበ መሆኑን እና የሽያጭ ውሉ ከማህደሩ ጋር የተያያዘ ቢሆንም የስም ማዞሩ ጉዳይ በሂደት ላይ ያለ መሆኑን የመሬት አስተዳደር ባለስልጣኑ ገልጸዋል። ነገር ግን የመሬት አስተዳደር ባለስልጣኑ ከመዝገቡ ጋር ተያይዟል

ያለው የሽያጭ ውል መቼ ከመዝገቡ ጋር እንደተያያዘ አልገለፀም። በማስረጃነት ቀርቦ ከፍ/ቤቱ መዝገብ ጋር ተያይዞ የሚገኘውን የሽያጭ ውል ጽሑፍም ስንመለከተው እላዩ ላይ ክብ የውሎችና የክብር መዝገብ ማስረጃ ማህተም ከማረፉ በስተቀር ይህ ማህተም መቼ የውል ጽሑፍ ላይ እንደተደረገ አይታወቅም። በሽያጭ ውሉ ጽሑፍ ላይም ይሁን ጀርባ ያረፈ አራት ማዕዘን ማህተም የለም። የሽያጭ ውሉ በክብር መዝገብ ውስጥ የተያያዘው መቼ እንደሆነ ካልታወቀ ደግሞ የተያያዘው የእግድ ትዕዛዙ ከመሰጠቱ በፊት ነው ለማለት ያስቸግራል።

በሌላ በኩል ደግሞ የሽያጭ ውሉ የተያያዘው የእግድ ትዕዛዙ ከመሰጠቱ በፊት ነው ከተባለም በፍ/ብ/ሕ/ቁ/ 2878 የእንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል ንብረቱ ባለበት አገር በሚገኘው በማይንቀሳቀስ ሃብት መዝገብ ካልተፃፈ በቀር በሶስተኛ ወገኖች ዘንድ ውጤትን ሊያስገኝ አይችልም ተብሎ ከተደነገገው ጋር በማዛመድ ስንመለከተው የሽያጭ ውሉ በማይንቀሳቀስ ሃብት መዝገብ ከመፃፉ በፊት የሽያጭ ውሉ መኖር ያለመኖሩ አስቀድሞ መረጋገጥ ይኖርበታል። ይህ በተጠሪውና በአቶ ኤልያስ ደምሴ መካከል ተደረገ የተባለው የቤት ሽያጭ ውል ግን በፍ/ብ/ሕ/ቁ/ 1723 በፍ/ቤት መዝገብ ወይም ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው አካል ፊት የተሰራ ስለመሆኑ የቀረበ ማስረጃ የለም። በመሆኑም ተደረገ የተባለው የቤት ሽያጭ ውል ጽሑፍ በማይንቀሳቀስ ሃብት መዝገብ የተፃፈው ሳይረጋገጥ በመሆኑ ውሉ በመልካች ላይ የሚያመጣው ለውጥ ወይም የሚያስገኘው ውጤት የለም።

በተጠሪው በመከራከርያነት የተጠቀሰው ቀደም ብሎ የፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ችሎት በመ/ቁ/ 16109 የሰጠውን ውሣኔ ስንመለከተውም ፍ/ቤቱ የውሉ ከማይንቀሳቀስ ሃብት መዝገብ ጋር መያያዝ በቂ ነው ያለው የሽያጭ ውሉ ግንቦት 9 ቀን 1987 ዓ.ም በውልና ማስረጃ ምዝገባ መምርያ አዋቂነት የተደረገ መሆኑን

በመመልከቱ ምክንያት በመሆኑ ጉዳዩ በዚህ መዝገብ ከሚታየው ጉዳይ ጋር ተመሳሳይ ባለመሆኑ የተጠሪው ክርክር አግባብነት ያለው ሆኖ አላገኘነውም፡፡

የመሬት አስተዳደር ባለስልጣን የሽያጭ ውሉን ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ተረጋግጦ የቀረበለትን የሽያጭ ውል ተቀብሎ ከማይንቀሳቀስ ሃብት መዝገብ ላይ ከማያያዝና ከመፃፍ በስተቀር የማዋዋልና የማረጋገጥ ስልጣን ስለሌለው የፌዴራል ከፍ/ፍ/ቤትና የፌ/ጠ/ፍ/ቤት የመሬት አስተዳደር ባለስልጣን የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሽያጭ ውል የመመዝገብ ስልጣን አለው፤ የሽያጭ ውሉ በዚህ ሁኔታ የተመዘገበ በመሆኑ እግዱ መነሳት አለበት በማለት የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበትና መታረም የሚገባው ነው፡፡

በመሆኑም አመልካች ቀደም ብለው ክርክር ባሰነሰው ቤት ላይ የእግድ ትዕዛዝ ያሰጡት ከአቶ ኤልያስ ደምሴ የሚፈልጉትን ገንዘብ ለማስመለስ በመሆኑና በዚህ መሠረትም ያስወሰኑ ስለሆነ ቤቱን በሐራጅ በማሸጥ ገንዘባቸውን የማስመለስ መብታቸው የተጠበቀ ነው፡፡ ይህ መብታቸው ቀሪ ሊሆን ይችል የነበረው የቤቱ ባለቤትነት ከአቶ ኤልያስ ደምሴ ወደ ተጠሪ ዞሮ ቢገኝ ነው፡፡ ይሁን እንጂ ቤቱ በአቶ ኤልያስ ደምሴ ስም ተመዝግቦ የሚገኝ በመሆኑና በማይንቀሳቀስ ሀብት መዝገብ የተያያዘው የሽያጭ ውልም ስልጣን ባለው አካል ያልተረጋገጠ በመሆኑ ቀደም ብሎ የተሰጠው እግድ ተነስቶ የባለቤትነቱ ስም ወደ ተጠሪው እንዲዛወር ማድረግ ተጠሪው ያለአግባብ እንዲጠቀሙ አመልካች ደግሞ በፍርድ ያገኙትን መብት እንዲያጡ የሚያደርግ በመሆኑ እግዱ በተጠሪው አመልካችነት የሚነሳበት የሕግ ምክንያት የለም፡፡ በዚህ ምክንያትም የሥር ፍ/ቤቶች ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበትና ሊሻር የሚገባው ሆኖ ተገኝቷል፡፡

ው ሣ ኔ

1. የፌ/ጠ/ፍ/ቤት በመ/ቁ/ 29717 ሐምሌ 17 ቀን 99 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ እና የፌ/ከ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 50420 መጋቢት 13 ቀን 99 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለባቸው በመሆናቸው በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ/ 348/1/ መሠረት ተሸረዋል፡፡
2. በኮልፌ ቀራንዮ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 06 የሚገኘው በካርታ ቁጥር ኮ/ቁ/09/3/ መ/00/180/6904/00 የተመዘገበው ቤት ላይ በመ/ቁ/ 32777 ፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት የሰጠው እግድ በተጠሪው አመልካችነት ሊነሳ የሚችልበት ምክንያት የለም፡፡ እግዱ ሊነሳ የሚችለው አመልካች ከአቶ ኤልያስ ደምሴ እንዲከፈላቸው የተወሰነላቸው ብር 18,400 ሲከፈላቸው ወይም ደግሞ ቤቱን በሐራጅ ለመሸጥ እንዲቻል አመልካች እግዱ እንዲነሳ ሲጠይቁ ነው በማለት ተወስኗል፡፡ በዚህ መሠረትም የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 32777 ጥቅምት 22 ቀን 99 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ ፀንቷል፡፡
3. ወጪና ኪሣራን በተመለከተ ግራ ቀኙ የየራሳቸውን እንዲችሉ ብለን መዝገቡን ዘግተን ወደ መዝገብ ቤት መልሰናል፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፈርማ አለበት፡፡

ዘ/ዘ