

**ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ**

ታፈሰ ይርጋ

አልማው ወሌ

ፀጋዬ አስማማው

ዓሊ መሐመድ

**አመልካች፡- አቶ ዓብዱልሐኪም ሁሴን - ከጠበቃ ወ/ሥላሴ ብርቱ ጋር ቀረቡ**

**ተጠሪ፡- 1. አቶ ቀንረ ሁንዴ - ከጠበቃ ጋሻው ተገኝ ጋር ቀረቡ**

2. ላሊበላ ኢንጅነሪንግ - አልቀረበም

መዝገቡ ተመርምሮ ቀጥሎ የተመለከተው ፍርድ ተሰጥቷል።

**ፍ ር ድ**

ይህ ጉዳይ የተጀመረው በፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ሲሆን ክርክሩም የማይንቀሳቀስ ንብረት በፍርድ አፈፃፀም የሚሸጥበትን ሁኔታ የሚመለከት ነው።

በዚህም መሠረት በአንደኛ ተጠሪና በሁለተኛ ተጠሪ መካከል የነበረው የፍርድ አፈፃፀም ክርክር ቀጥሎ ንብረትነቱ የአንደኛ ተጠሪ የሆነ ቤት በሐራጅ ተሸጦ ለሁለተኛ ተጠሪ መክፈል የሚገባው ዕዳ እንዲከፈል የአፈፃፀም ትእዛዝ ተሰጥቶ ይኸው ቤት ለአሁን አመልካች ከተሸጠ በኋላ አንደኛ ተጠሪ የሐራጅ ሽያጭ በሚካሄድበት ጊዜ ግዙፍ የሆነ ጉድለት የተፈፀመ ስለሆነ ሽያጩ ሊፈርስ ይገባል በማለት በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 445 መሠረት አቤቱታ አቅርበው ፍ/ቤቱም ግራ ቀኙን አከራክሮ ንብረትነቱ የአንደኛ ተጠሪ የሆነው ቤት የተሸጠው ከግምት በላይ ከመሆኑም በላይ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 445 መሠረት በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የተደረገ ጨረታ ሊፈርስ የሚችለው በአሻሻጡ ሥርዓት ላይ ግዙፍ የሆነ ጉድለት ወይም ትክክለኛ ያልሆነ ተግባር ወይም የማታለልና የማጭበርበር ተግባር ተፈጽሞ የተገኘ ከሆነና ይህም አቤቱታ በሚያቀርበው ወገን ላይ ቀጥተኛ ጉዳት ያደረሰ መሆኑ ከተረጋገጠ ነው፤ በተያዘው ጉዳይ ተገቢ ያልሆነ ተግባር ተፈጽሟል ቢባል እንኳ አንደኛ ተጠሪ በዚህ ድርጊት ጉዳት የደረሰባቸው ስለመሆኑ ያላስረዱ ስለሆነ የሐራጅ ሽያጩ እንዲፈርስ የቀረበው አቤቱታ አግባብነት የለውም በማለት ማቀበለው ቀርቷል።

አንደኛ ተጠሪ በዚህ ውሳኔ ቅሬታ አድርገው የይግባኝ ቅሬታቸውን ለፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ያቀረቡ ሲሆን የአሁን አመልካችም በክርክሩ ጣልቃ እንዲገቡ ተፈቅዶባቸው ግራ ቀኙን እንደዚሁም የጣልቃ ገቡን ክርክር መርምሮ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 423/መ/ መሠረት ፍ/ቤቱ የሐራጅ ሽያጭ ማስታወቂያ በሚወጣበት ጊዜ ገዢው ንብረቱን ከመግዛቱ በፊት ማወቅ ይገባዋል ተብሎ የሚገመተውን ማንኛውንም ዝርዝር ሁኔታ በትክክል መግለጽ እንዳለበት የተመለከተ ሲሆን ይሁን እንጂ የፍርድ አስፈፃሚው ተወካይ ከተጫራኞች ለሽያጭ የቀረበው ቤት የፍ/ባለእዳ የግል ንብረት ነው ወይስ የመንግሥት በማለት ለቀረበለት ጥያቄ "የቀበሌ ወይም የኪራይ ቤቶች" ሊሆን ይችላል በማለት በሐራጅ ስለሚሸጠው ቤት ትክክለኛውንና አስፈላጊ የሆነውን መረጃ ለገዢዎች አለመስጠቱ እንደዚሁም የአሁን አመልካች በጨረታው ለመሣተፍ ከመጡት ሰዎች ለተወሰኑትም ቢሆን ቤቱን ከአሁን አንደኛ ተጠሪ ላይ የተከራዩት መሆኑን በመግለጽ እንዳይጫረቱባቸው ለዚህም ውለታ ብር 1000(አንድ ሺህ) እንደሚሰጡ ይናገሩ እንደነበር በምስክሮች የተረጋገጠ በመሆኑና በአጠቃላይ ሲታይም በጨረታው ከፍተኛ ዋጋ ሊቀርብ ባለመቻሉና ይህም በቀጥታ ተጎጂ የሚያደርገው ይግባኝ ባይን /የአሁን አንደኛ

ተጠሪን/ ስለሆነ የሥር ፍ/ቤት እነዚህን ግድፈቶች በአግባቡ ሳይመለከት ጨረታው ሊፈርስ አይገባም በማለት የሰጠው ውሳኔ ተገቢ አይደለም በሚል የሥር ፍ/ቤትን ውሳኔ ሽሯል።

በዚህ ላይ ይግባኝ የቀረበለት የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤትም ይህን ውሳኔ በመቀበል ይግባኝን ሠርዟል።

የሰበር አቤቱታውም የቀረበው ይህን ለማስለወጥ ሲሆን ይህም ችሎት የሐራጅ ሽያጭ ግዙፍ የሆነ ጉድለት ያለበት ስለሆነ ሊፈርስ ይገባል ተብሎ በይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት መወሰኑ ለሰበር ቀርቦ ሊመረመር እንደሚገባው በማመኑ ተጠሪዎችን በመጥራት ግራ ቀኙን አከራክሯል።

በአጠቃላይ የክርክሩ ይዘት ከላይ የተመለከተው ሲሆን የሰበር አቤቱታው ያስቀርባል ከተባለበት ነጥብ አኳያ እንደሚከተለው ተመርምሯል።

አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት በፍርድ አፈፃፀም በሐራጅ በሚሸጥበት ጊዜ በሽያጭ አካሄድ ጉድለት የተፈፀመ ስለሆነ ሐራጅ ሊፈርስ ይገባል የሚለው ወገን አቤቱታውን በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 445 መሠረት ማቅረብ የሚጠበቅበት ሲሆን የዚህ ድንጋጌ ይዘትም፡-

"በፍርድ አፈፃፀም ምክንያት የማይንቀሳቀስ ንብረት የተሸጠ እንደሆነ የፍርድ ባለገንዘቡ ወይም ከሽያጭ ገንዘብ ድርሻ ያለው ወይም የንብረቱ ተካፋይ የሆነ ወይም በንብረቱ መሸጥ ምክንያት መብቱ የሚነካ ማናቸውም ሰው በአሻሻጡ ሥርዓት ላይ ግዙፍ የሆነ ጉድለት ወይም ትክክለኛ ያልሆነ ተግባር ወይም የማታለልና የማጭበርበር ተግባር ተፈጽሟል በማለት ሽያጭ እንዲፈርስ ወይም እንዲታገድ ማመልከቻ ለማቅረብ ይችላል።

ስለሆነም የተጠቀሰው ተግባር በአመልካቹ መብት ላይ ቀጥታ ጉዳት ያደረሰ መሆኑ ካልተረጋገጠ በስተቀር ሽያጭ እንዲፈርስ ወይም እንዲታገድ ለማዘዝ አይቻልም።። በሚል ይነበባል።

በተያዘው ጉዳይ አንደኛ ተጠሪ የሐራጅ ሽያጭ ሊፈርስ ይገባል በማለት አቤቱታቸውን ለፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት ያቀረቡት በሐራጅ እንዲሸጥ የታዘዘው የቤት ቁጥር 236 ሆኖ ሣለ የተሸጠው ግን የቤቱ 244 ተብሎ ነው፤ የሐራጅ ሽያጭ በሚከናወንበት ጊዜም ተጫራቾች "ቤቱ የቀበሌ ነው ወይንስ የኪራይ ቤቶች" ብለው ሲጠይቁ አጫራቹ "የቀበሌ ወይንም የኪራይ ቤቶች" ይሆናል ብሎ የተናገረ ከመሆኑም በላይ ቤቱን የገዛው ሰው ሌሎች ተጫራቾች ብልጫ ገንዘብ ሰጥተው እንዳይጫረቱ ለእያንዳንዳቸው ብር 1000(አንድ ሺህ) በቼክ እንደሚሰጣቸው ተናግሯል የሚሉትን በምክንያትነት በመጥቀስ ነው።

በፍርድ አፈፃፀም ማንኛውም ንብረት በሐራጅ እንዲሸጥ በሚወሰንበት ጊዜ የሐራጅ ሥርዓቱ የሚከናወንበት ሁኔታ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 423 ላይ የተዘረዘረ ሲሆን በዚህም ድንጋጌ መሠረት ገዢው በሐራጅ ስለሚሸጠው ንብረት ማወቅ ስለሚገባው ዝርዝር በሐራጅ ማስታወቂያው መጠቀስ እንዳለበት ተመልክቷል።

በፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት ክርክር ሲደረግ የሐራጅ ሽያጭ ማስታወቂያው የቤቱ 244 "ን" እንደሚመለከት ለተጫራቾች ይፋ ሆኖ የተሸጠው ግን የቤት ቁጥር 236 ስለመሆኑ ተረጋግጧል። ሆኖም ግን በሐራጅ ማስታወቂያው ሽያጭ የሚመለከተው የቤት ቁጥር 244"ን" እንደሆነ ቢጠቀስም በፍርድ አፈፃፀም መምሪያ በኩል የተገመተውና ገዢዎችም እንዲመለከቱት ተደርጎ የተጫረቱት በማስታወቂያው ላይ የተመለከተውን የቤቱ 244"ን" ሳይሆን ቁጥር 236"ን" እንደሆነም ጭምር መረጋገጡን ተገንዝበናል። ይህ ሁኔታ በአፃፃፍ ስህተት ምክንያት የተፈጠረ መሆኑን መገንዘብ የሚቻል ሲሆን አንደኛ ተጠሪም በዚህ ስህተት ምክንያት ከፍ ብሎ በተጠቀሰው የፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 445 መሠረት ቀጥተኛ የሆነ ጉዳት የደረሰባቸው ስለመሆኑ አላስረዱም።

ሐራጅ አስፈፃሚው ቤቱ የቀበሌ ወይንም የኪራይ ቤቶች ይሆናል ብሎ ስለመናገሩ አንደኛ ተጠሪ ባቀረቧቸው ምስክርኛ የተረጋገጠ ቢሆንም ይህ ሁኔታ ተጫራቾችን እንዳይጫረቱ ስለማድረጉና በዚህም ሣቢያ ጉዳት የደረሰባቸው ስለመሆኑ በማስረጃ አላረጋገጡም። ምክንያቱም ሕጉ በአሻሻጡ ሂደት ግድፈት /irregularity/ እንዳይኖር የሚከላከለውን ያህል ይህ ተፈጽሟል የሚባል ግድፈት በአመልካቹ መብት ላይ ቀጥተኛ ጉዳት ያደረሰ ስለመሆኑ ካልተረጋገጠ በስተቀር ጨረታው መፍረስ እንደማይገባው እኩል ጥበቃ ስለሚያደርግ ነው። ንብረቱን የገዙት ተጫራች /የአሁን አመልካች/ ያለ

ተቀናቃኝ ብቻቸውን ለመግዛት ባላቸው ፍላጎት ሌሎች ተጫራቾች እንዳይጫረቱ ለእያንዳንዳቸው ብር 1000(አንድ ሺህ) በቼክ እንደሚሰጡ ቃል ገብተዋል የተባለውን በተመለከተ አንደኛ ተጠሪ ካቀረቧቸው ምስክሮች መካከል የተወሰኑት ይህ ፍሬ ነገር ሲነገር መስማታቸውን በመጠቀስ ለፍ/ቤቱ የምስክርነት ቃል መስጠታቸውን ከመዘገቡ ተረድተናል።

በሌላ በኩልም ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት የተሸጠው በ2ኛ ጨረታ ሲሆን 2ኛ ጨረታ በሚከናወንበት ጊዜም የሐራጅ ሽያጩ የሚደረገው በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 428 መሠረት ነው። ከዚህ ድንጋጌ አኳያም ንብረቱ የሚሸጠው በሁለተኛው ጨረታ ጊዜ ከፍተኛ ዋጋ ለሚያቀርብ ተጫራቾች እንደሆነ ተመልክቷል። በተያዘው ጉዳይ ሁለተኛ የሐራጅ ማስታወቂያ ሲወጣ 44 ሰዎች በጨረታው ተመዘግበው እንደነበር 37 ሰዎች ደግሞ በጨረታው ተካፋይ እንደነበሩና በመጨረሻም 10 ከፍተኛ ዋጋ በሰጡ ተጫራቾች መካከል ፉክክር ቀጥሎ አመልካች ብር 101.000/ አንድ መቶ አንድ ሺህ/ በመስጠት ጨረታውን እንዳሸነፉና የቤቱ የግምት ዋጋም ብር 88,830 /ሰማንያ ስምንት ሺህ ስምንት መቶ ሠላሣ/ እንደነበር ከመዘገቡ ተገንዝበናል።

ከዚህም የተረዳነው ለጨረታው ከተመዘገቡት 44 ሰዎች መካከል 37 ሰዎች በጨረታው ተሳታፊው መገኘታቸውና በመጨረሻም 10 ሰዎች ቀርተው ጨረታውን መቀጠላቸው ሲታይ አመልካች ሌሎች ሰዎች እንዳይጫረቱ የብር 1000(አንድ ሺህ) ቼክ ለመስጠት ቃል ገብተዋል ተብሎ በአንደኛ ተጠሪ ምስክሮች የተነገረው ጥርጣሬ ውስጥ የሚገባ መሆኑን ነው። ከዚህም ሌላ በዚህ ምክንያት አንደኛ ተጠሪ ቀጥተኛ የሆነ ጉዳት የደረሰባቸው ስለመሆኑም አላስረዱም።

ሲጠቃለልም አንደኛ ተጠሪ ጨረታው ሊፈርስ ይገባል በማለት በምክንያትነት የጠቀሷቸው ሁኔታዎች በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 445 ላይ እንደተመለከተው በመብታቸው ላይ ቀጥተኛ ጉዳት ያደረሱባቸው ስለመሆኑ ያላስረዱ መሆኑን የተገነዘብን ስለሆነ የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ጨረታው ሊፈርስ አይገባም በማለት የሰጠው ውሳኔ አግባብነት ያለው ሆኖ ሣለ ነገር ግን የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ጨረታው ሊፈርስ ይገባል በማለት የሥር ፍ/ቤትን ውሳኔ በመሻር የሰጠው ውሳኔ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ ተገኝቷል።

**ው ሣ ኔ**

- 1. የፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት በመ.ቁ. 21375 በ8/2/98 ዓ.ም ጨረታው ሊፈርስ አይገባም በማለት የሰጠው ውሳኔ በአግባቡ ስለሆነ አጽንተነዋል።
- 2. የፌዴራል ከ/ፍ/ቤት በመ.ቁ. 42380 ኅዳር 26 ቀን 1999 ዓ.ም ጨረታው ሊፈርስ ይገባል በማለት የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ስለሆነ ሽረነዋል።
- 3. ግራ ቀኙ ወጭና ኪሣራ ይቻቻሉ።
- 4. መዘገቡ ተዘግቶ ወደ መ/ቤት ተመልሷል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ተ.ወ