

**ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ**

ሒሩት መለሠ

ተሻገር ገ/ሠላሴ

አልማው ወሌ

ሱልጣን አባተማም

**አመልካች፡- አቶ ዓብዱል ዋሀብ ኢብራሂም - ጠ/ ገ/ማርያም ገ/እግዚአብሔር**

- ተጠሪ፡- 1. ወ/ት መሰለች ክፍያለው
  - 2. አቶ ሰለሞን ክፍያለው
- } ቀረቡ ጠበቃ መከንን አምቦ

**ፍ ር ድ**

ለሰበር አቤቱታ መነሻ የሆነው ጉዳይ የተጀመረው በፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት ነው።

የአሁኑ ተጠሪዎች በሰበር ፍ/ቤት ከሚሾች ሲሆኑ አመልካች ተከላኝ ነበሩ። ከሚሾች ባቀረቡት ክስም የከላኝ አባት በከፍተኛ 24 ቀበሌ 13 ክልል የሚገኘውን ቁጥር 2011 የሆነውን ቤት በ3/13/1980 ዓ.ም በተፃፈ የወለድ አገድ ውል በብር 29,000 (ሃያ ዘጠኝ ሺህ) ለ10 አመት ለአመልካች/ተከላኝ ያስያዙት ሲሆን የከላኝ አባት በ21/6/89 ዓ.ም ከሞቱ በኋላ አመልካች ገንዘባቸውን ወስደው ቤቱን እንዲያስረክቡ ብንጠይቃው ፈቃደኛ ስላልሆኑ ገንዘቡን ተቀብለው ቤቱን ያስረክቡን፣ ማስጠንቀቂያ ከደረሳቸው ጊዜ ጀምሮ የቤቱን ኪራይ እንዲከፍሉ በማለት ጠይቀዋል።

የሥር ተከላኝ የአሁኑ አመልካች ለክሱ በሰጡት መልስ፤ በ3/13/1980 የተደገውን ውል መሠረት በማድረግ የቀረበው ክስ በይርጋ ይታገዳል፤ 8 ዓመት ያለፈ የቤት ኪራይ ጥያቄም ቢሆን በይርጋ ቀሪ የሚሆን ነው። ይህ ቢታለፍ ግን በ3/13/1980 የወለድ አገድ ውል ተደርጎ ቤቱንና ቤቱን የሚመለከቱ ሠነዶች ተረክቤአለሁ። ከዚህ በኋላም ለግለሰብ ቤት እንዲሸጥ ስለፈቀደ የተጠሪዎች ወላጅ አባትና ባለቤታቸው ነሐሴ 06/1988 በተፃፈ ውል በአ.አ ከተማ መስተዳድር የውልና ማስረጃ ጽ/ቤት ተፈራርመን የቤት ሽያጭ ውል ፈጽመናል፤ ስለሆነም የወለድ አገድ ውሉ በሽያጭ ውል ስለተተካ ሊከሱኝ አይችሉም በማለት ተከራክረዋል።

ፍ/ቤቱም የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ ሰምቶ የሽያጭ ውሉ በ6/12/88 መደረጉን ቢገልፁም የተመዘገበው ግን 17/03/1991 ነው። ውሉ በተመዘገበበት ቀን ደግሞ የከላኝ አውራሽ በህይወት አልነበሩም በመሆኑም አመልካች ባቀረቡት የሽያጭ ውል ላይ የተጠሪዎች አባት ሊፈርሙ የማይችሉ በመሆኑ የሽያጭ ውል ፈርመናል የሚለው ክርክር ተቀባይነት የለውም። የግራ ቀኙ ግንኙነት በ3/13/80 ዓ.ም የተደረገው የመያዣ ውል ነው በማለት ተጠሪዎች የሚፈለግባቸውን ብር 29,000(ሃያ ዘጠኝ ሺህ) ለአመልካች ሲከፍሉ አመልካች ቤቱን ለተጠሪዎች እንዲያስረክቡ ወስኗል።

አመልካች በዚህ ውሣኔ ቅር ተሰኝተው ይግባኛቸውን ለፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት ያቀረቡ ሲሆን ፍ/ቤቱም ግራ ቀኙን ካከራከረ በኋላ፤ የሽያጭ ውል የተፃፈው በ6/12/1988 ሲሆን የውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ቤት ቀርቦ በኃላፊ የተመራበትና የተፈረመበት የተዋዋይ ወገኖች የምስክርኝ ፊርማና መታወቂያ የተረጋገጠው በዚህ ቀን ቢሆንም የዕዳና እገዳ እስከሚሠራ የፎርማሊቲ ስርዓቱና ክፍያ መፈፀሚያው ተቋርጦ እንደገና ማጣራት ተደርጎ በ1991 ዓ.ም ተረጋግጦ ወጭ ሆኗል ውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ቤት ውል በፊቱ ሲደረግ አረጋጋጭ እንጂ ውል መዘጋቢ አካል ባለመሆኑና ውል በፊቱ

የተደረገው በ6/12/1988 ዓ.ም በመሆኑ የሥር ፍ/ቤት ውሣኔ ተሸሯል። አመልካች ቤቱን በሕጋዊ ውል የያዙት በመሆኑ ሊያስረክቡ አይገባም፤ በማለት ወስኗል።

ተጠሪዎች ደግሞ በዚህ ውሣኔ ላይ ቅር ተሰኝተው ለፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ያቀረቡ ሲሆን ፍ/ቤቱ ግራ ቀኙን ካከራከረ በኋላ የፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት ውሣኔን በመሻር የፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት ውሣኔን አጽንቷል።

የአሁኑ የሠበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንን ውሣኔ ለማስለወጥ ነው። ይህ ችሎትም የሽያጭ ውል የተደረገው መቼ ነው የሚለውን ጉዳይ ለማጣራት አቤቱታው ለሰበር ችሎት እንዲቀርብ በማድረግ ግራ ቀኙ ክርክራቸውን በጽሁፍ አቅርቦልዋል። ይህ ችሎትም የሠበር አቤቱታውን የሠበር አቤቱታ ከቀረበበት ውሣኔ እና አግባብ ካለው ሕግ ጋር በማገናዘብ መርምሯል።

ከፍ ሲል እንደተገለፀው ተጠሪዎች በአመልካችና በተጠሪዎች አውራሽ መሃከል ያለው የወለድ አገድ ውል ነው ሲሉ አመልካች ደግሞ ከወለድ አገድ ውሉ በኋላ የቤት ሽያጭ ውል ተደርጓል በማለት ተከራክረዋል ተጠሪዎች የሽያጭ ውል ተደረገ የተባለው አውራሻችን ከሞቱ በኋላ በመሆኑ የሽያጭ ውል የለም ሲሉ አስተባብለዋል። ችሎቱም የሽያጭ ውሉ መቼ ነው የተደረገው የሚለውን አግባብ ካለው ሕግ ጋር አናዘቦ መርምሯል።

አንድ ውል ፍፁም ነው የሚባለው ተዋዋዮቹ በተስማማ አኳኋን መፍቀዳቸውን ገልፀው ሲገኙ መሆኑ ከፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1680/1/ መገንዘብ ይቻላል። በመሆኑም ውል አቅራቢው በቃልም ሆነ በጽሁፍ በማያጠራጥር ሁኔታ ግዴታ ለመግባት መፍቀዱን ካሳወቀና ውል ተቀባዩም በተመሳሳይ መልኩ የውል ድርድሩን መቀበሉን ካሳወቀ በሁለቱ መሐከል ስምምነት መደረጉን ከፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1681 መረዳት ይቻላል በእርግጥ ጉድለት የሌለበት ፈቃድ ከመስጠት በተጨማሪ ሕጉ ልዩ የሆነ የሚጠበቅ አፃፃፍ ፎርም እንዲኖር ካስገደደ ይኸው የአፃፃፍ ሥርዓት መሟላቱ ለውሉ ሕጋዊነት ሌላው መሠረታዊ ነገር ነው። ስለሆነም ተዋዋዮች ነፃ ፈቃዳቸውን ከመስጠታቸው በተጨማሪ ውሉን ሕጉ በሚያዘው የአፃፃፍ ሥርዓት ሊመሠርቱ ይገባል። ለምሳሌ የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል ውሉ በጽሁፍ ከመደረጉ በተጨማሪ ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው ሰው ወይም በዳኛ ፊት መደረግ ያለበት ስለመሆኑ በፍ/ብ/ህ/ቁ. 1723/1/ ሥር ተመልክቷል። በመሆኑም ሕጋዊ ውጤት እንዲኖረው የቤት ሽያጭ ውል መደረግ ያለበት በጽሁፍ ብቻ ሳይሆን ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው ሰው ወይም በዳኛ ፊት ጭምር ነው። ውሉ በአዋዋይ ወይም በዳኛ ፊት እንዲደረግ ያስፈለገበት ዋነኛ አላማም የተዋዋዮቹ ማንነት ያላቸው ችሎታና መብት ነፃ ፈቃዳቸውን መስጠታቸውን ውሉ የተደረገበትን ቀንም ለማረጋገጥ ነው።

በተያዘው ጉዳይ የተጠሪዎች አውራሽ እና አመልካች ውላቸውን በ6/12/1988 ዓ.ም በተፃፈ ሰነድ አዘጋጅተው ሁለቱም ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት ቀርበው መፈረማቸው የምስክሮቹም ማንነትና ፊርማ በዚሁ ውሉ በተፃፈበት ቀን መረጋገጡን ከክርክሩ ሂደት ተረድተናል። በመሆኑም የተጠሪ አውራሽና አመልካች የቤት ሽያጭ ውሉን ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት ያደረጉት በ6/12/1988 መሆኑን ተገንዝበናል። በእርግጥ ግራ ቀኙ ውሉን በ6/12/1988 የፈፀሙ ቢሆንም ቤቱን የሚመለከቱ ዕዳና እገዳ ለማጣራትና ክፍያ ለመፈፀም የውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ቤት በውሉ ላይ ማህተም ማረጋገጥና የፕሮቶኮል ቁጥር ሰጥቶ ማረጋገጥ የተወሰነ ጊዜ ማለፉን ተመልክተናል። ነገር ግን አንዳንድ አስተዳደራዊ ጉዳዮች እስኪከናወኑ ድረስ በውሉ ላይ ማህተም ማረጋገጥ መቆየቱ ወይም የፕሮቶኮል ቁጥር ማረጋገጥ መዘገየቱ ውሉ እንዳልተደረገ የሚያስቆጥረው ነው ለማለት አያስችልም።

በሌላ በኩል ሠነዱን የፃፈው ወይም የተቀበለው የመንግሥት መ/ቤት ከሆነ ሰነዱ የተፃፈበት እርግጠኛ ቀን ነው የሚባለው የፃፈበት ወይም የተቀበለበት ቀን በመሆኑ /የፍ/ብ/ህ/ቁ.2015/ሀ/ፊን ይመለከታል/ የውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ቤት የሽያጭን ውል ያፈራረመበትና ሰነዱን የተቀበለበት ነሐሴ 6/1988 ዓ.ም የሰነዱ ትክክለኛ ቀን ተብሎ ሊወሰድ ይገባል።

በአጠቃላይ ሻጭና ገዢ በውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ቤት ቀርበው የሽያጭ ውልን የተፈራረመበት ቀን ተረጋግጦ እያለ ውሉ ተደረገ ሊባል የሚችለው በዚህ ቀን ሳይሆን አንዳንድ የአስተዳደር ጉዳዮች ተጣርተው መ/ቤቱ ማህተም ያደረገበት ቀን ነው በማለት የተሰጠው ውሣኔ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ነው።

**ው ሣ ኔ**

- 1/ የፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 62466 በ22/02/99 ዓ.ም የሰጠው ውሣኔ እና የፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 33198 በ3/07/2000 ዓ.ም የሰጠው ውሣኔ ተሸሯል።
- 2/ የፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 50414 በ18/11/1999 ዓ.ም የሰጠው ውሣኔ ፀንቷል።
- 3/ አመልካች ቤቱን በ6/12/88 ዓ.ም በተደረገ የሽያጭ ውል የያዙት በመሆኑ ተጠሪዎች ቤቱን እንዲያስረክቡ ያቀረቡት ጥያቄ ተቀባይነት የለውም። አመልካች ቤቱን ሊያስረክቡ አይገባም ብለናል።
- 4/ ወጪና ኪሣራ ግራ ቀኝ ይቻቻሉ። መዘገቡ ተዘግቷል። ለመ/ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ተ.ወ