

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ታፈሰ ይርጋ

ፀጋዬ አስማማው

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች፡- የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ - ነ/ፈጅ ባይሳ ሸኔ ቀረቡ

ተጠሪዎች፡- 1. አቶ ክንዴ አፍራሶ - ጠበቃ ዳኛቸው ተስፋዬ ቀረቡ

2. አቶ ጅብሪል ኢማም - ጠበቃ ዘውገ ተስፋዬ ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ቀጥሎ የተመለከተው ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ይህ ጉዳይ የፍርድ አፈፃፀምን የሚመለከት ሲሆን የክርክሩም አመጣጥ ባጭሩ ሲታይ አንደኛ ተጠሪ ለንግድ ስራ ማከናወኛ ብር 421,612.80 (አራት መቶ ሃያ አንድ ሺህ ስድስት መቶ አስራ ሁለት ብር ከሰማንያ ሣንቲም) በ24/4/83 ዓ.ም በተደረገ የብድር ውል ከአመልካች ላይ ተበድረው ገንዘቡን በውሉ መሰረት ያልከፈሉ ስለሆነ እንዲከፍሉ ይወስንልኝ በማለት ክስ አቅርቦ ፍ/ቤቱም ግራ ቀኙን አከራክሮ በ19/11/96 ዓ.ም በዋለው ችሎት ክስ የቀረበበትን ገንዘብ ተከላኸ ለከላኸ ሊከፍሉ ይገባል በማለት ውሳኔ ሰጥቷል።

ከዚህ በኋላም አመልካች የፍርድ አፈጻጸም ማመልከቻ አቅርቦ ንብረትነቱ የፍርድ ባለእዳው የሆነውንና በአዲስ አበባ ከተማ በቀድሞ አጠራር በወረዳ 7 ቀበሌ 17 ክልል የሚገኘው የቤት 020 የሆነው ቤት በሐራጅ ተሸጦ እዳው እንዲከፈል ጠይቆ አፈጻጸሙን የያዘው የፌደራል መ/ደ/ፍ/ቤት በፍርድ አፈጻጸም መምሪያ በኩል አፈጻጸም የተጠየቀበት ይህም ቤት በሐራጅ እንዲሸጥና ፍርዱ እንዲፈጸም ትእዛዝ ሰጥቶ በዚህ መሰረት የፍርድ አፈጻጸም መምሪያ ቤቱን ለመሸጥ ሲንቀሳቀስ የአሁን ሁለተኛ ተጠሪ እንዲሸጥ የተባለው ቤት የፍርድ ባለእዳው ሳይሆን የእኔ ንብረት ስለሆነ አፈጻጸሙ በዚህ ቤት ላይ ሊቀጥል ስለማይችል በዚህ ረገድ የተሰጠው ትእዛዝ ይነሳልን በማለት አቤቱታ አቅርበው ፍ/ቤቱም ቤቱ በማን ስም ተመዝግቦ እንደሚገኝ የሚመለከተውን አካል ጠይቆ በአመልካቹ ስም በአሁን ሁለተኛ ተጠሪ ስም ተመዝግቦ የሚታወቅ ስለመሆኑ ሲገለጽለት በፍርድ አፈጻጸም እንዲሸጥ ትእዛዝ የተሰጠበት ቤት የፍርድ ባለእዳ ሳይሆን የአመልካች መሆኑ ስለተረጋገጠ አፈጻጸሙ ይቁም በማለት ትእዛዝ ሰጥቷል።

የፍርድ ባለመብቱ የአሁን አመልካች በዚህ ትእዛዝ ቅር በመሰኘት የይግባኝ ቅሬታውን ለፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት አቅርቦ ፍ/ቤቱም በበኩሉ ግራ ቀኙን አከራክሮ የስር ፍ/ቤት ውሳኔ ጉድለት የሌለው ነው በማለት አጽንቶታል።

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ይህንኑ በመቃወም ሲሆን የአመልካችም የቅሬታ ነጥብ ተጠቃሎ ሲታይ አመልካች የብድሩ ገንዘብ እንዲከፈለው በአንደኛ ተጠሪ ላይ ክስን ካቀረበ በኋላ አንደኛ ተጠሪ ይህንኑ የአፈጻጸም ክርክር ምክንያት የሆነውን ቤት ከ2ኛ ተጠሪ ባገኙት ውክልና መሰረት ለባለቤታቸው ለወይዘሮ ፀሐይ ጉልማ ገዝተው ስም እንዲዞርም ለሚመለከተው አካል አመልክተው ውሉ ከቤቱ ማንደር ጋር ተያይዞ እንደሚገኝና እንዲታገድ ለፍ/ቤቱ ባቀረበው ጥያቄ መሰረት ፍ/ቤቱ አምኖበት ቤቱ ተከብሮ እንዲቆይ በ26/11/92 ዓ.ም ትእዛዝ ሰጥቶ ይህም ትእዛዝ ለሚመለከታቸው ክፍሎች ተላፍቷል። ፍ/ቤቱ ቤቱ እንዳይሸጥ እንዳ ከሰጠ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3041 መሰረት በፍርድ የተገኘ የመያዣ መብት

(judicial mortgage) እንደተቋቋመና በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1723 መሰረትም እንደተመዘገበ ማረጋገጥ የሚቻል በመሆኑ የስር ፍ/ቤቶች ክርክሩን ከእነዚህ ድንጋጌዎች አኳያ በመመልከት ሁለተኛ ተጠሪ በቤቱ ላይ መብት እንደሌላቸው ማረጋገጥ ሲገባቸው ቤቱ የሁለተኛ ተጠሪ ስለሆነ አፈጻጸሙ ሊቀጥል አይገባም በማለት የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ ሊታረም ይገባል የሚል ነው።

ይህም ችሎት የቀረበውን የሰበር አቤቱታ መርምሮ ሁለተኛ ተጠሪ ይህም ቤት እንዲሸጥ ውክልና ለአንደኛ ተጠሪ በሰጡበት ሁኔታ እንደዚሁም አንደኛ ተጠሪ ቤቱን ተረክበው እየኖሩ ባሉበት ሁኔታ የስር ፍ/ቤቶች ቤቱ ተመዝግቦ የሚገኘው በ2ኛ ተጠሪ ስም እንጂ በፍርድ ባለአዳው በአንደኛ ተጠሪ ስም ስላልሆነ አፈጻጸሙ ሊቀጥል አይገባም በማለት የሰጡት ውሳኔ ለሰበር ቀርቦ ሊመረመር እንደሚገባው በማመኑ ተጠሪዎችን በመጥራት ግራ ቀኙን አከራክሯል።

የተጠሪዎችም ክርክር ተጠቃሎ ሲታይ አንደኛ ተጠሪ በሰጡት መልስ የፌ/መ/ደ/ፍ/ቤት ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት በማን ስም ተመዝግቦ እንደሚገኝ የሚመለከተውን አካል ጠይቆ በሁለተኛ ተጠሪ ስም ተመዝግቦ እንደሚገኝ ተረጋግጦለታል። ይህም ሁኔታ ቤቱ በ26/11/92 ዓ.ም በፍ/ቤት ተሰጥቷል የተባለውን እግድ የሚያፈርስና እግድ እንደሌለ የሚያስገነዝብ ነው። በአስተዳደር ክፍል የተሰጠ የባለሐብትነት የምስክር ወረቀት እስካልተሰረዘ ድረስ የባለሐብትነት ማረጋገጫ እንደሆነ ይህ ሰበር ችሎት በመ/ቁ. 14554 የሕግ ትርጉም የሰጠበት ሲሆን በተያዘውም ጉዳይ ካርታና ደብተሩ ተመዝግቦ የሚገኘው በሁለተኛ ተጠሪ ስም ስለሆነ የስር ፍ/ቤቶች አፈጻጸሙ በዚህ ቤት ላይ ሊቀጥል አይገባም በማለት የሰጡት ትእዛዝ የሰበር ችሎቱ አስቀድሞ ከያዘው አቋም ጋር የተጣጣመ ነው።

ከዚህም ሌላ አመልካች በቤቱ ላይ በፍርድ የተገኘ የመያዣ መብት አግኝቻለሁ የሚለው የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3041”ን በመጥቀስ ነው። ሆኖም ቤቱ ቀድሞውንም ቢሆን በአንደኛ ተጠሪ ባለቤት በወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ ስም ተመዝግቦ ይታወቅ የነበረ ባለመሆኑ ቤቱ ታግዷል ለማለት የማይቻል ከመሆኑም በላይ በፍርድ የሚሰጥ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ የሚቋቋመው በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3044 መሰረት ሲሆን ይህ የመያዣ መብትም የሚቋቋመው ፍ/ቤቶች በዳኝነት በሚሰጡት ፍርድ እንጂ በእግድ ሰበብ ሊቋቋም አይችልም።

ስለሆነም የበታት ፍ/ቤቶች የፍርድ አፈጻጸሙ በሁለተኛ ተጠሪ ቤት ላይ ሊቀጥል አይችልም በማለት የሰጡት ትእዛዝ የሕግ ስህተት ያልተፈጸመበት ስለሆነ የሰበር አቤቱታው ከኪሳራ ጋር ሊሰረዝ ይገባል በማለት ተከራክረዋል።

ሁለተኛ ተጠሪም በይዘቱ ከአንደኛ ተጠሪ ጋር ተመሳሳይ የሆነ መልስ አቅርቦዋል። በዚህም ምክንያት ዝርዝሩን መመዝገቡ ባለማስፈለጉ ታልፏል።

በአጠቃላይ የግራ ቀኙ ክርክር ከፍ ብሎ የተመለከተው ሲሆን ምላሽ ማግኘት የሚገባው የጉዳዩ ጭብጥ አመልካች የጀመረው አፈጻጸም በወረዳ 7 ቀበሌ 17 ክልል ቁጥሩ 020 በሆነው ቤት ላይ ሊቀጥል ይገባል ወይንስ አይገባም? የሚለው ነው። ይህንኑ ጭብጥ ይዘን ጉዳዩን መርምረናል። እንደመረመርነውም የአሁን አመልካች በብድር የተወሰደ ገንዘብ እንዲከፈለው በክፍፍ የቆዳ ውጤቶች አምራችና ላኪ ድርጅት እንደዚሁም በአሁን አንደኛ ተጠሪ በአቶ ክንዴ አፍራሶ ላይ በፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ክሱን ካቀረበ በኋላ የአንደኛ ተጠሪ ባለቤት በሆኑት በወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ ስም የተመዘገበው በወረዳ 7 ቀበሌ 17 ክልል የሚገኘው የቤ.ቁ. 020 የሆነው ቤት በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 154 መሰረት እንዲከበርለት አቤቱታ አቅርቦ ፍ/ቤቱም የቀረበውን አቤቱታ መርምሮ የተጠቀሰው ቤት ጉዳዩ እልባት ከማግኘቱ በፊት ቢሸጥ ወይም ለሌላ ሦስተኛ ወገን ቢተላለፍ ከሳሽ ወደፊት በፍርዱ ተጠቃሚ ቢሆን ፍርዱን የሚያስፈጸምበት ንብረት በማጣት ሊተካ የማይችል ጉዳት ሊደርስበት እንደሚችል ያቀረበው ቃለመሐላ ተቀባይነት አለው በማለት በትእዛዙ ላይ ካሰፈረ በኋላ የተጠቀሰው ቤት በግለሰቧ ስም ተመዝግቦ የሚገኝ ከሆነ ተለዋጭ ትእዛዝ እስከሚሰጥ ድረስ እንዳይሸጥ እንዳይለወጥ በማናቸው ወገን ለሦስተኛ ወገን ሳይተላለፍ ተከብሮ ይቆይ በማለት ሐምሌ 26 ቀን 1992 ዓ.ም የእግድ ትእዛዝ መስጠቱን ከመዝገቡ ተረድተናል።

ከዚህ በኋላም ቤቱን ከሁለተኛ ተጠሪ ገዝተዋል የተባሉት የአንደኛ ተጠሪ ባለቤት የሆኑት ወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ በዚህ ቤት ላይ የተሰጠው የእግድ ትእዛዝ የፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 154”ን በሚጻረር ሁኔታ ስለሆነ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 158 መሰረት እንዲነሳልኝና ስለመነሳቱም አስቀድሞ የእግዱ ትእዛዝ ተላልፎላቸው ለነበሩት አካላት ይተላለፍልኝ ሲሉ ጥር 18 ቀን 1993 ዓ.ም አቤቱታ አቅርበው ፍ/ቤቱም አቤቱታውን መርምሮ የእግዱ ትእዛዝ የተሰጠው ቤቱ የክርክሩ ምክንያት

ነው ተብሎ ሳይሆን ለፍርድ ማስፈጸሚያነት በሚል ስለሆነ አስቀድሞ የተሰጠው የእግድ ትእዛዝ ሊነሳ አይገባም በማለት አቤቱታውን ሳይቀበለው መቅረቱንም ከመዘገቡ ተረድተናል።

በሌላ በኩልም የፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት አፈጻጸሙ በዚህ ቤት ላይ ሊቀጥል አይገባም የሚል መቃወሚያ በሁለተኛ ተጠሪ አማካይነት ሲቀርብለት የቤቱ ባለቤት በማን ስም ተመዘገቦ እንደሚገኝ የሚመለከተው አካል እንዲያረጋግጥ በሰጠው ትእዛዝ መሰረት ባለሁለትነቱ በሁለተኛ ተጠሪ ስም ተመዘገቦ እንደሚገኝ የሚመለከተው አካል የገለጹለት ቢሆንም ባለሁለትነት ከሕግ ወይም ከውል የሚመነጭ እንደመሆኑ መጠን በ6/4/84 ዓ.ም በተደረገ ውል የአንደኛ ተጠሪ ባለቤት ወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ ይህንኑ ቤት ከሁለተኛ ተጠሪ የገዙ እንደመሆኑ መጠን ባለሁለትነታቸው በውል እንደተቋቋመ መገንዘብ ስለሚቻል የባለቤትነት ስሙ ወደ ገዢ ሳይዛወር በሻጭ ስም ተመዘገቦ መገኘቱ ይህ የሂደት ጉዳይ እንጂ የውሉን አመሰራረት ጥያቄ ውስጥ የሚከተው አይሆንም። ሐምሌ 26 ቀን 1992 ዓ.ም ፍ/ቤቱ የሰጠው የእግድ ትእዛዝም የሚመለከተው አካል ተቀብሎ ተግባራዊ ያደረገው በዚህ የሽያጭ ውል መሰረት ቤቱ ከሁለተኛ ተጠሪ ወደ ወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ መተላለፉን በማረጋገጡ ነው። ይህ ባይሆን ኖሮ ወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ እግዱ እንዲነሳ ማመልከት ባለስፈላጊነቱ ነበር። በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3041 ላይ እንደተደነገገው መያዣ ከውል ብቻ ሳይሆን በቀጥታ ከሕግ ወይም ደግሞ በፍርድ ሊቋቋም ይችላል። በዚህም ጉዳይ ፍ/ቤቱ በዚህ ቤት ላይ የሰጠው የእግድ ትእዛዝ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3044 ላይ እንደተመለከተው ለአመልካች ክፍርድ የመነጨ የመያዣ መብትን (judicial mortgage) ያገናኛል። ይህ ሰበር ችሎትም በመ/ቁ. 25863 በሰጠው የሕግ ትርጉም በፍ/ቤት በንብረት ላይ የሚሰጥ የእግዳ ትእዛዝ ክፍርድ የመነጨ የመያዣ መብት ተቋቋሟል ለማለት እደሚያበቃ በመጥቀስ ውሳኔ ሰጥቷል።

ስለሆነም ተጠሪዎች የቤቱ ባለሁለት ሁለተኛ ተጠሪ ስለሆኑ በዚህ ንብረት ላይ የተሰጠው የእግድ ትእዛዝ ተፈጻሚ አልሆነም በማለት ያነሱት ክርክር ተገቢነት ያለው ሆኖ አልተገኘም።

በሌላ በኩልም የሽያጭ ውሉ በሕግ አግባብነት ያልተደረገ ስለሆነ የሽያጭ ውል አለ ለማለት አይቻልም በማለት ተጠሪዎች ያነሱትን ክርክር በተመለከተም ሁለተኛ ተጠሪ ቤቱን ለመሸጥ የሚያበቃ ውክልና መስጠታቸውን አልካዱም። አንደኛ ተጠሪ የሽያጭን ውል ያደረጉት የሻሚውን ጥቅም በሚገዱና የጥቅም ግጭት (conflict of interest) ባለበት ሁኔታ ነው ወይም ደግሞ ውሉን ያደረጉት ከእራሳቸው ጋር ነው የሚሉ ከሆነ አግባብነት ያላቸውን የውክልና ድንጋጌዎችን በመጥቀስ ውሉ እንዲፈረስ መጠየቅ ይገባቸው ነበር። ነገር ግን በዚህ መልኩ የውል ይፍረስልኝ ክስ ያላቀረቡ ሲሆን ይልቁንም በቤቱ ላይ የእግድ ትእዛዝ ሲሰጥ እግዱ እንዲነሳ አቤቱታ ያቀረቡት ሁለተኛ ተጠሪ ሳይሆኑ ወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ መሆናቸው ሲታይ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን በሽያጭ ማስተላለፋቸውን ይበልጥ የሚያረጋግጥ ነው።

የቤት ሽያጭ ውሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1723/1/ ላይ እንደተመለከተው ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት ያልተደረገ ስለሆነ ውጤት የሌለው ነው በማለት ተጠሪዎች ያቀረቡት ክርክን በተመለከተ ይህ ጉዳይ በጭብጥነት ተይዞ ሊታይ ይችል የነበረው በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1808/2/ ላይ እንደተመለከተው በተዋዋይ ወገኖች ወይም ጥቅም ባላቸው ሦስተኛ ወገኖች የውል ይፍረስልኝ ክስ በቀረበ ጊዜ ነው። ነገር ግን በዚህ መልኩ የቀረበ አቤቱታ ስለሌለ የሚስተናገድ አይሆንም።

ሲጠቃለልም ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት ባለሁለትነቱ በሽያጭ ውሉ መሰረት የአንደኛ ተጠሪ ባለቤት ለሆኑት ወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ የተላለፈ ስለሆነና በዚህ የሽያጭ ውልም ላይ ተመስርቶ አመልካች በፍ/ብ/ሕ/ቁ.3041 እና 3044 መሰረት ክፍርድ የመነጨ የመያዣ መብት ያለው ሆኖ ሳለ የስር ፍ/ቤቶች የቤቱ ባለሁለትነት በሁለተኛ ተጠሪ ስም ተመዘገቦ እንደሚገኝ የሚመለከተው አካል ያረጋገጠ ስለሆነ አፈጻጸሙ በዚህ ቤት ላይ ሊቀጥል አይችልም ሲሉ የደረሱበት ድምዳሜ የሽያጭን ውሉንም ሆነ ሕጉን ያላገናዘበና መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ተገኝቷል።

ው ሳ ኔ

- 1. የፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 45991 በ27/11/99 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ የፌዴራል ከ/ፍ/ቤትም በመ/ቁ. 59710 በ9/8/2000 ዓ.ም የሰጠው ፍርድ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ.348/1/ መሰረት ተሸሯል።

2. በአዲስ አበባ ከተማ በወረዳ 7 ቀበሌ 17 ክልል የሚገኘውና ቁጥር 020 የሆነው ቤት ለአንደኛ ተጠሪ ባለቤት ለወ/ሮ ፀሐይ ጉልማ በሽያጭ በመተላለፉ ምክንያት አመልካች በቤቱ ላይ ከፍርድ የመነጨ የመያዣ መብት ያቋቋመ ስለሆነ አፈጻጸሙ በዚህ ቤት ላይ እንዲቀጥል ብለናል።
3. አንደኛ እና ሁለተኛ ተጠሪዎች እያንዳንዳቸው ብር 1000(አንድ ሺህ ብር) በድምሩ ብር 2000(ሁለት ሺህ) ወጭና ኪሣራ ለአመልካች እንዲከፍሉ ብለናል።
4. መዝገቡ ተዘገቶ ወደ መ/ቤት ተመልሷል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/ኃ