

ዳኛች:- መንበረጠሐይ ታደሰ

ዓብዳልቃደር መሐመድ

ሐገስ ወልደ

ሒረት መስሠ

ሱልጣን አባተማም

አመልካች:- ኒያላ ኢንሹራንስ አ/ማ - ጠ/ ተካ አስፋው ቀረቡ

ተጠሪ:- 1. አዳኛ እጅጉ - ጠ/ መኩንን ሽፈራው ቀረቡ

2. ጤናዬ ገለታ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሠጥቷል።

ፍ ር ድ

በሥር ፍ/ቤት ከሣሽ የነበሩት የአሁኖቹ ተጠሪዎች ናቸው። በክሣቸውም ንብረታቸው የሆነ ህንፃ በረቂቅ የሽያጭ ውል መሠረት አመልካች ስለያዘው እንዲያስረክባቸው እና አላግባብ ለተጠቀመበትም ኪራይ እንዲከፍላቸው ጠይቀዋል። አመልካች ለክሱ በሰጠው መልስ ውሉ በውልና ምዝገባ ጽ/ቤት ያልተደረገው በተጠሪዎች ክፉ ልቦና መሆኑን፣ ንብረቱን ፈቅደው ለአመልካች ማስረክባቸው ውሉም ረቂቅ ሣይሆን ያለቀ መሆኑን ኪራይም ሊከፈላቸው እንደማይገባ ተከራክሯል። በበኩሉም ቤቱን ገዝቶ የያዘው በመሆኑ ስም እንዲይዛወርለት ይህ ካልሆነ ለህንፃው መግዣ የከፈለው ብር 6,500,000 (ስድስት ሚሊዮን አምስት መቶ ሺህ) እንዲመለስለት የተከሣሽ ከላሽነት ክስ አቅርቧል።

ፍ/ቤቱም የግራ ቀኙን ክርክር መርምሮ የሽያጭ ውሉ ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሠጠው አካል ወይም በዳኛ ፊት ባለመደረጉ በህግ ፊት አይፀናም በማለት ውሉ ፈርሶ አመልካች ህንፃውን ለተጠሪዎች እንዲያስረክቡና ተጠሪዎች የተቀበሉት ብር

6,500,000 ለአመልካች እንዲመልሱ በማለት ወስኗል።

በዚህ ውሣኔ አመልካች ቅር በመሠኘት ለፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ቢያቀርብም ይግባኙ ተቀባይነት አላገኘም። የአሁኑ የሰበር አቤቱታም የቀረበው በዚህ ውሣኔ ላይ ነው።

የአመልካች አቤቱታም ለሰበር ችሎት ያስቀርባል በመባሉ ግራ ቀኙ ክርክራቸውን በጽሁፍ አቅርበዋል። ይህ ችሎትም የሰበር አቤቱታ የቀረበበትን ውሣኔ አግባብነት ካላቸው የህጉ ድንጋጌዎች አንፃር ተመልክቶታል።

ከፍ ሲል እንደተገለፀው የተጠሪዎች ክስ የመሠረቱት አመልካች በረቂቅ የሽያጭ ውል የያዘውን ህንፃ ያስረክበን በሚል ነው ከተጠሪዎች ክስም ሆነ ከክርክሩ ሃደት በአመልካችና በተጠሪ መሐከል የህንፃ ሽያጭ ውል የተደረገ መሆኑ፣ በዚህ ውል መሠረት ተጠሪዎች ህንፃውን ለአመልካች ማስረክባቸውና የሽያጭ ገንዘብ ብር 6,500,000 መቀበላቸው አከራካሪ ያልሆኑ ነገሮች ናቸው፤ ተጠሪዎች ለመክሰስ ምክንያት የሆናቸው ይህ የሽያጭ ውል ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሠጠው አካል ወይም በዳኛ ፊት ያልተደረገ መሆኑ ነው። በመሆኑም ይህ ችሎት ይህ የሽያጭ ውል ፈርሶ አመልካች ህንፃውን ለተጠሪዎች ሊያስረክብና ተጠሪዎችም የሽያጭን ገንዘብ ለአመልካች ሊመልሱ ይገባል ወይ? የሚለውን ጭብጥ መስርቷል።

ከክርክር ሂደት እንደተገነዘብነው ግራ ቀኝ የህንፃ የሺያጭ ውል ማድረጋቸውን እንዳልተካካዱ ሁሉ ውሉ ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ወይም በፍ/ቤት ያልተደረገ መሆኑ አከራካሪ አይደለም። የማይንቀሳቀስ ንብረትን የባለቤትነት መብት ለማስተላለፍ የሚደረግ ውል ሁሉ በፀ-ሁፍና በሚገባ አካሄድን በፍ/ቤት መዘገብ ወይም ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው ሰው ፊት መሆን እንዳለበት የፍ/ብ/ህ/ቁ 1723(1) ያመለክታል። ይህን የአፃፃፍ ሥርዓት መከተል ውሉ በህግ ፊት የፀና እንዲሆን ከሚያስፈልጉ መስፈርቶች አንደኛው ነው። ስለሆነም በህግ ፊት ውጤት እንዲኖረው የማይንቀሳቀስ ንብረት ሺያጭ በህጉ የተመለከተውን የአፃፃፍ ሥርዓት ሊከተል ይገባል። ይህን ስርዓት ካልተከተለ ውጤቱ ምን ሊሆን እንደሚችል በፍ/ብ/ህ/ቁ 1808(2) ተገልጿል። ውሉ በህግ የተመለከተውን የአፃፃፍ ሥርዓት ካልጠበቀ ከተዋዋዩቹ አንዱ ወይም ማንኛውም ጥቅም ያለው ሰው ውሉ እንዲሠረዝ ሊጠይቅ ይችላል። በዚህም መሠረት ውሉ እንዲፈርስ ሊወሰን ይችላል። የውሉም መፍረስ ውጤቱ በተቻለ መጠን ውለታ ከመደረጉ በፊት ወደነበሩበት ሁኔታ እንዲመለሱ ማድረግ ነው። (በፍ/ብ/ህ/ቁ 1815(1)) ተዋዋዩቹ ወደነበሩበት እንዲመለሱ ሲወሰን ውለታውን ለመፈፀም የተሠራ ሥራ ሁሉ ቀሪ እና ውጤት የሌለው እንደሚሆን የተጠቀሰው አንቀፅ ንዑስ ቁጥር 2 ይገልጻል።

በመርህ ደረጃ ከፍ ብለው የተጠቀሱት ጉድለቶች ሲያጋጥሙ ውሉ ፈርሶ ተዋዋዮች ወደነበሩበት ቦታ የሚመለሱ ቢሆንም የፍትሐብሔር ሕጉ አንቀፅ 1817 ጉድለት ኖሮም ቢሆን ውሉ የሚረጋበት ሁኔታ ሊኖር እንደሚችል ይደነግጋል። ይኸው የፍትሐብሔር ሕጉ አንቀፅ 1817(1) “ውለታውን ለመፈፀም የተሰራውን ሥራ ለማፍረስ የማይቻል ሲሆን ወይም አስቸጋሪ ሆኖ ሊገኝ ወይም ከፍ ያለ መሰናክል የሚያመጣ ሲሆን እነዚህ የተሰሩት ሥራዎች እንደረገጉ እንዲቀሩ ይደረጋል” በማለት ይደነግጋል። የዚህ ድንጋጌ የእንግሊዘኛው ትርጉም “Acts done in performance of the contract shall not be invalidated where such invalidation is not possible or would involve serious disadvantages or inconvenience” ይላል። ከሕጉ ድንጋጌ መገንዘብ የሚቻለው ውለታውና (contract) ውሉን ለመፈፀም የተሰሩ ስራዎች (acts) የሚለያዩ መሆናቸው ነው። ስለሆነም ውሉ በራሱ በአንድ በኩል፣ ውሉን ለመፈፀም የተከናወኑ ተግባራትን በሌላ በኩል ለይቶ ማየት አስፈላጊ ነው። ተዋዋዮች በፈቃድ ጉድለት፣ በችሎታ ማጣት ወይም በህግ የተመለከተውን የአፃፃፍ ሥርዓት ባለመከተል የውል ስምምነት አድርገው ሲሆን ይችላል። ይህንንም ጉድለት ያለበትን ውል ለመፈፀም የተለያዩ ተግባራትን ፈፅመውም ሲሆን ይችላል። ነገር ግን ውሉ የማይፀናበትን ምክንያት በመግለፅ ውል እንዲፈርስ ሊጠየቅ ውሉ ፈርሶ ግራ ቀኝ ወደነበሩበት ሊመለሱ የሚገባ ቢሆንም ይህ ጉድለት ያለበትን ውል ለመፈፀም የተከናወኑትን ተግባራት (acts) ማፍረስ ፈፀሞ የማይቻል ወይም ከፍ ያለ መሰናክል ወይም አስቸጋሪ የሚሆንበት አጋጣሚ ይኖራል። ይህ በሆነ ጊዜ ደግሞ ከፍ ሲል እንደተገለፀው ዳኞች ሊወስኑ የሚገባው ግራ ቀኝ ወደነበሩበት እንዲመለሱ ሳይሆን የተሰሩት ሥራዎች እንደረገጡ እንዲቆዩ ነው። ምናልባት ወደነበሩበት መመለስ ባለመቻሉ የደረሰ ጉዳት ካለ ጉዳቱን በካሳ መልክ ወይም ፍ/ቤቱ ተገቢ ነው የሚለውን መፍትሔ በመስጠት ሊስተካከል ይችላል (የፍ/ብ/ህ/ቁ/1817(2))። በመሆኑም ውሉ የሚፈርስበት ወይም የሚሠረዝበት ምክንያት ሲከሰት ውሉ ፈርሶ ግራ ቀኝ ወደነበሩበት የመመለስ ውሳኔ ሊሰጥ የሚገባው ውሉን ለመፈፀም የተሠራው ሥራ ቀሪ ለማድረግ የሚቻል ከሆነ ብቻ ነው።

በዚህ መሠረት የቀረበልንን ጉዳይ ተመልክተናል። አመልካች በ1994 ዓ.ም 6,500,000(ስድስት ነጥብ አምስት ሚሊዮን) ሚሊዮን ብር በመክፈል ከመልስ ሰጪ ሕንፃ መረከቡ ተረጋግጦአል። ህንፃውን ከተረከቡ በኋላ የኢንሹራንስ ሥራ ለማካሄድ እንዲያስችለው ህንፃው ላይ የተለየ ማስተካከያዎች የተደረጉበት ስለመሆኑም ለመገንዘብ ችለናል። በሰበር ችሎት ባለጉዳዮች የቃል ክርክር ባደረጉበት ወቅት አመልካች ለመኪና ማቆምያ አገልግሎት የሚውል ሌላ ተጨማሪ ቦታ ገዝቶ የጨመረበት መሆኑንም ለማወቅ ችለናል። ከዚህ አንጻር ይህ ችሎት በሙሉ አመሰራረት ሂደት የነበረውን ጉድለት መሠረት በማድረግ ተዋዋዮቹ ወደነበሩበት እንዲመለሱ ማድረግ ተገቢ መሆን አለመሆኑን አገናዝቧል። አሁን በቀረበልን ጉዳይ ተዋዋይ ወገኖችን ወደነበሩበት ሁኔታ መመለስ ማለት አመልካች የከፈለውን ብር 6,500,000(ስድስት ሚሊዮን አምስት መቶ ሺህ) እንዲቀበል በማድረግ መልስ ሰጪዎች ደግሞ ቤቱን እንዲረከቡ ማድረግ ማለት ነው። ክፍያውን የመፈፀምም ሆነ ቤቱን የመረከብ ሥራ በፍትሐብሔር ሕጉ አንቀፅ 1815(2) መሠረት ውለታው ለመፈፀም የተሰሩ ስራዎች (acts) በመሆናቸው በመርህ ደረጃ ውሉ ሲፈርስ አብረው ዋጋ የሚያጡ ናቸው። ሆኖም አሁን በቀረበልን ጉዳይ እነዚህን ስራዎች (acts) ዋጋ እንዲያጡ ማድረግ አስቸጋሪና ከፍ ያለ መሰናክል የሚያመጣ ሆኖ (involving serious disadvantage and inconvenience) አግኝተነዋል። በመጀመሪያ ደረጃ በዚህ ችሎት ዕምነት የሺያጭ ዋጋውን በመመለስና ቤቱን በመረከብ ተዋዋዮቹን ወደነበሩበት ቦታ መመለስ የሚቻል አይደለም። ገንዘቡ

ከተከፈለበት ከ1994 ዓ.ም ወዲህ በመንግስትም ዕውቅና ያገኘ የገንዘብ ግሽበት (inflation) ያለ በመሆኑ የተከፈለው ገንዘብ አሁን ከሚመለሰው ገንዘብ ጋር ተመጣጣኝ ነው ሊባል አይችልም። በሌላ በኩል የሚመለሰው ቤት ደግሞ በአንጻራዊነት የዋጋ ጭማሪ እንደሚያሳይ ይገመታል። ይህ ግምት እንኳን ቢታለፍ ቤቱን ገዝቻለሁ በሚል ዕምነት አመልካች በህንፃው ላይ ለያዘው ንግድ የሚመች ለማድረግ የተለያዩ ወጪዎችን አውጥቶበታል። በመሆኑም አሁን ያለው ህንፃ መጀመሪያ ከተረከበው ህንፃ ጋር አንድ ዓይነት ነው ሊባል የሚችል አይደለም። በመሆኑም በዋጋ ግሽበት ምክንያት የሚረከበው ገንዘብ እሴት (value) በከፍተኛ ደረጃ መቀነስ ከሚያስረክበው ህንፃ ዋጋ በተለያዩ ምክንያቶች መጨመር ጋር ተዳምሮ ወደነበሩበት የመመለሱ ሥራ ለመልስ ሰጪ ያልተገባ ጥቅም የሚሰጥና አመልካችን የሚገባ ያደርገዋል። ከዚህ በተጨማሪ አመልካች ከብንያ ህንፃውን ለንግድ የሚጠቀምበት መሆኑ ህንፃው ከሚገኝበት ቦታ ጋር የተያያዘ መልካም ስም (good will) እንዲያጣ ስለሚያደርገው የጉዳቱም መጠን በዚያው መጠን መጨመሩ የሚቀር አይሆንም። በክርክሩ ሂደት አመልካች ቤቱን ገዝቻለሁ በሚል ዕምነት ተጨማሪ ለመኪኖች የሚሆን ቦታ ገዝቶ እየተጠቀሙበት መሆኑ ሲታከልበት ደግሞ ወደነበሩበት የመመለስ (reinstatement) አማራጭ በፍትህ ብሔር ሕጉ አንቀፅ 1817 እንደተገለፀው ከሞላ ጉደል የማይቻል ያደርገዋል።

በመሆኑም ግራ ቀኝ ያላቸው የሽያጭ ውል በረቂቅ ደረጃ ያለ ነው የሚለው የመልስ ሰጪ ክርክርም ሆነ የሥር ፍ/ቤቶች ድምዳሜ በመሠረቱ ትክክል ቢሆንም በዚህ ረቂቅ ውል መነሻነት የተፈፀሙ ሌሎች ድርጊቶችን ወደኋላ ተመልሶ እንዳልነበሩ መቁጠር ግን ከላይ በዘረዘርነው ምክንያት ተገቢ ሆኖ አላገኘነውም። ፍርድ ቤቶች ሁለቱም ተዋዋይ ወገኖች ወደነበሩበት ይመለሱ ብለው ከመፍረዳቸው በፊት በሕጉ እንደሰፈረው የውሉ መፍረስ ወይም መሰረዝ ብቻ ሳይሆኑ ከዚህ ጋር ተያይዘው የተፈፀሙ ሌሎች ሥራዎች (acts) እንዳልተሰሩ የመቁጠር ውጤት ሊመዘኑ ይገባል አሁን በያዘነው ጉዳይ ክስ የቀረበለት ሆነ ጉዳዩን በይግባኝ የተመለከተው ፍ/ቤት ክርክርሩን ከዚህ አቅጣጫ ተመልክተው አግባብነት ያለውን የሕግ ድንጋጌ ተፈፃሚ አላደረጉም። ስለዚህ በግራ ቀኝ የተከናወኑትን ድርጊቶች ከግምት ሳይስጡ የሥር ፍ/ቤቶች የሽያጭ ውሉ የአፃፍ ሥርዓትን ባለመከተሉ ብቻ ውሉ ፈራሽ ሆኖ ግራ ቀኝ ወደነበሩበት ይመለስ በማለት የተሰጠው ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

ው ሣ ኔ

1. የፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ 56347 በ21/6/2000 የሰጠው ውሣኔ እና የፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁ 36804 በ3/11/2000 የሰጠው ትዕዛዝ ተሸረዋል።
2. የሽያጭ ውሉ የአፃፍ ሥርዓትን ያልተከተለ ቢሆንም ውሉ ፈርሶ ግራ ቀኝ ወደነበሩበት እንዲመለሱ ማድረግ አስችጋሪና ክፍ ያለ መሰናክል የሚያመጣ በመሆኑ ውሉ ባለበት ሁኔታ እንዲቆይ በፍ/ብ/ሀ/ቁ 1817(1) መሠረት ወስነናል። በመሆኑም የተጠሪዎች ክስ ተቀባይነት የለውም ብለናል።
3. ግራ ቀኝ ወጪና ኪሣራ ይቻቻሉ። መዝገቡ ተዘግቷል። ለመ/ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ቤ/ኃ