የሰ/መ/ቁ. 39803

ሐምሌ 2 ቀን 2001 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ታፈሰ ይርጋ

ፀጋይ አስማማው

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች፡- አቶ አለሽኝ ገ/ሕይወት - ጠበቃ አበባው መላኩ

ተጠሪ፡- እነ እማሆይ አጢነሽ በቀለ /3 ሰዎች/ - ጠበቃ ብናልፈው ነጋ

መዝገቡ ተመርምሮ የሚከተለው ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍ ር ድ

ይህ ጉዳይ የተጀመረው በፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ሲሆን የአሁን አመልካች በአዲስ አበባ ከተማ በየካ ክ/ከተማ ቀበሌ 11/12 ክልል የሚገኘውን ቁጥር 492 የሆነውን ቤት ሟች ወ/ሮ ደለለች በቀለ በ1974 ዓ.ም. በተደረገ የስጦታ ውል በስጦታ ያስተላለፉልኝ ስለሆነ የስጦታ ውሉ ይጽደቅልኝ የሚል አቤቱታ አቅርበው ፍ/ቤትም ስጦታውን በማጽደቅ ውሣኔ መስጠቱን ከመዝገቡ ተረድተናል፡፡

ከዚህ በኋላም የአሁን ተጠሪዎች የሟች ወ/ሮ ደለለች በቀለ ሕጋዊ ወራሾች መሆናቸውን ገልጸው ፍ/ቤቱ ስጦታውን በማጽደቁ የሰጠው ውሣኔ መብታቸውን የነካ እንደሆነና የስጦታ ውሉም የተደረገው የማይንቀሳቀስ ንብረትን በተመለከተ እንደመሆኑ መጠን በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1723/1/ ላይ እንደተመለከተው ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው አካል ፊት ያልተደረገ ስለሆነ ፍ/ቤቱ የሰጠው ውሣኔ ሊሰረዝ ይገባል በማለት በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 358 መሠረት አቤቱታ አቅርበዋል፡፡

የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤትም ግራ ቀኙን አከራክሮ የስጦታ ውሉ በተጠቀሰው ድንጋጌ መሠረት ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው አካል ፊት ያልተደረገ ስለሆነ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1720/1/ ላይ እንደተመለከተው እንደ ረቂቅ ከሚቆጠር በስተቀር የፀና ውል ስላልሆነ ቀደም ሲል በ26/7/99 ዓ.ም. በዋለው ችሎት ስጦታው ሊጸድቅ ይገባል ተብሎ የተሰጠው ውሣኔ በማይጸና ውል ላይ ተመስርቶ ስለሆነ ውሣኔው በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 360/2/ መሠረት ተሰርዟል በማለት ፍርድ ሰጥቷል፡፡

አመልካች በዚህ ፍርድ ቅሬታ አድሮባቸው የይግባኝ ቅሬታ ለፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ያቀረቡ ቢሆንም የሥር ፍ/ቤት ውሣኔ ጉድለት የሌለው ነው በማለት በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ 337 መሠረት ይግባኙን ሠርዟል፡፡

የሰበር አቤቱታ ለዚህ ችሎት የቀረበው ይህንኑ በመቃወም ሲሆን ይህም ችሎት አቤቱታውን መርምሮ የስጦታ ውሉ በሕግ አግባብነት ያልተደረገ ስለሆነ እንደ ረቂቅ ከሚቆጠር በስተቀር የጸና አይደለም ተብሎ በሥር ፍ/ቤቶች መወሰኑ ከፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2443፣ 881 እና 882 አኳያ አግባብነት ለሰበር ችሎት ቀርቦ ሊወሰን እንደሚገባው በማመኑ ተጠሪዎችን በመጥራት ግራ ቀኙን በቃል አከራክሯል፡፡

በአጠቃላይ የክርክሩ ይዘት ከፍ ብሎ የተጠቀሰው ሲሆን አቤቱታው ለሰበር ችሎት ሊቀርብ ይገባል ከተባለበት ነጥብ አኳያ ጉዳዩ እንደሚከተለው ተመርምሯል፡፡

ተጠሪዎች አጥብቀው የሚከራከሩት የሟች ወ/ሮ ደለለኝ በቀለ ሕጋዊ ወራሾች ነን፣ አመልካች ስጦታ እንዲጸድቅላቸው ያቀረቡት አቤቱታ በፍ/ቤቱ ተቀባይነት ማግኘቱ መብታችንን የነካ ከመሆኑም በላይ ስጦታውም ቢሆን በሕግ አግባብነት ያልተደረገ ስለሆነ ይህንኑ ስጦታ ፍ/ቤቱ በማጽደቅ የሰጠው ውሣኔ ሊሰረዝ ይገባል በማለት ነው፡፡

ከፍ ብሎ እንደተጠቀሰው የፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት ስጦታው የፀና ስላልሆነ የቀድሞው ውሣኔ ሊሰረዝ ይገባል ወደሚል መደምደሚያ ሊደርስ የቻለው ስጦታው በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የተደረገ እንደመሆኑ መጠን በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723/1/ ላይ እንደተመለከተው ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው አካል ፊት ያልተደረገ ስለሆነ የፀና አይደለም የሚል ነው፡፡

በእርግጥ ከፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723/1/ ይዘት መገንዘብ እንደሚቻለው የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚመለከቱ ውሎች በሕግ ፊት የፀኑ ለመሆን ሁለት ሁኔታዎችን ማሟላት ይገባቸዋል፡፡ በአንድ በኩል ውሉ በጽሁፍ መደረግ የሚገባው ሲሆን ሁለተኛው ደግሞ ውሉ በአዋዋይ ፊት ወይም በፍርድ ቤት መዝገብ ፊት መከናወን ያለበት መሆኑ ነው፡፡

በሌላ በኩልም በአመልካችና በሟች ወ/ሮ ደለለች በቀለ መካከል ተደርጓል የተባለው የስጦታ ውል ሲሆን በማይንቀሳቀስ ንብረት ወይም በማይንሰሳቀስ ንብረት ላይ መብትን የሚሰጥ ስጦታ በግልጽ በሚደረግ ኑዛዜ አሠራር ዓይነት ካልተደረገ ፈራሽ እንደሚሆን በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2443 ላይ ተመልክቷል፡፡ ግልጽ ኑዛዜ የሚደረግበት ሥርዓት ደግሞ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 881 ላይ የተመለከተ ሲሆን ኑዛዜ በአራት ምስክሮች ፊት ካልተነበበና ይህም ሥርዓት ስለመፈጸሙና ኑዛዜውም የተደረገበት ቀን በሰነዱ ላይ ካልተመለከተ እንደዚሁም ተናዛዡና ምስክሮቹ ወዲያውኑ ፊርማቸውን ወይም የአውራ ጣት ምልክታቸውን ካላደረጉበት ፈራሽ እንደሚሆን በሕጉ ላይ ተመልክቷል፡፡

በተያዘው ጉዳይም በአመልካችና በሟች ወ/ሮ ደለለች በቀለ መካከል የተደረገው የቤት ስጦታ ውል ይህንን ሥርዓት አሟልቶ የተከናወነ ስለመሆኑ በፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት ክርክር ሲደረግ መረጋገጡን መዝገቡ ያስረዳል፡፡

እንግዲህ በአንድ በኩል በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723/1/ ላይ እንደተመለከተው የማይንቀሳቀስ ንብረቶችን የሚመለከቱ ውሎች ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጣቸው አካላት ፊት ካልተደረጉ የጸኑ ሊሆኑ እንደማይችሉ የተመለከተ ሲሆን በሌላ በኩል ደግሞ የማይንቀሳቀስ ንብረትን በተመለተ የሚደረጉ የስጦታ ውሎች ይህንን ሥርዓት ተከትለው መከናወን እንዳለባቸው በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2443 ላይም ሆነ 881 ላይ አልተመለከተም፡፡ እነዚህ ሁለት ድንጋጌዎች እርስ በርሳቸው ያልተጣጣሙ ከሆነ ገዢው ድንጋጌ መሆን ያለበት የትኛው ነው የሚለው ዕልባት የሚያሻው ነው፡፡

ከሕጉ አቀራረጽ እንደሚታየው የፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723 የሚገኘው ጠቅላላ ስለ ውሎች በሚመለከተው የፍትሐብሔር ሕጉ ምዕራፍ ስለ ውሎች አመሠራረት መሪ ደንቦች በሚደነግገው ክፍል ሥር ነው፡፡ በዚህ ጠቅላላ የውል ሕግ ድንጋጌ መሠረት የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚመለከት ማንኛውም ዓይነት ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው አካል ፊት ካልተደረገ የጸና ስለማይሆን ፈራሽ ሊሆን እንደሚችልና ለመብትም ሆነ ለግዴታ ምንጭ ሊሆን እንደማይችል መገንዘብ ይቻላል፡፡

ይሁንና የማይንቀሳቀስ ንብረትን ስጦታ በተመለከተ በተለይ በሚገዛው ከፍ ብሎ በተጠቀሰው የፍ/ብ/ሕ/ቁ 2443 እና 881 ድንጋጌ መሠረት ይህ ሥርዓት መከናወን እንዳለበት አልተመለከተም፡፡ በጠቅላላ ሕግና በልዩ ሕግ መካከል አለመጣጣም ወይንም ልዩነት በሚኖርበት ጊዜ ልዩ ሕግ የበላይ ሆኖ ተፈፃሚነት ሊኖረው እንደሚችል /The Special prevail over the general/ ከሕግ አተረጓጎም መርህ መገንዘብ ይቻላል፡፡

ስለሆነም አመልካችና ሟች ወ/ሮ ደለለች በቀለ ያደረጉት የቤት ስጦታ ውል፣ ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው አካል ፊት ያልተደረገ ቢሆንም የማይንቀሳቀስ ንብረት ስጦታ በሚደረግበት ጊዜ ይህ ሥርዓት መከናወን እንዳለበት ለጉዳዩ አግባብነት ባለው በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2443 እና 881 ላይ ያልተመለከተ በመሆኑ የሥር ፍ/ቤቶች የፍትሐብሔር ሕ/ቁ. 1723/1/ በመጥቀሱ የስጦታ ውሉ የፀና አይደለም በማለት ይህንኑ መሠረት በማድረግ አስቀድሞ የተሰጠው ውሣኔ ሊሰረዝ ይገባል ሲሉ የሰጡት ውሣኔ ከሕግ አተረጓጎም መርህ አንፃር መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ተገኝቷል፡፡

ው ሣ ኔ

1. የፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 35057 በ2/10/2000 ዓ.ም. የሰጠው ፍርድ፣ የፌዴራል ከ/ፍ/ቤትም በመ/ቁ. 68860 በ10/11/2000 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ በፍ/ብ/ሕ/ሥ/ሥ/ቁ. 348/1/ መሠረት ተሽሯል፡፡
2. በአመልካችና በሟች ወ/ሮ ደለለኝ በቀለ መካከል የተደረገው ውል በሕግ አግባብ ስለሆነ የጸና ነው ተብሎ ተወስኗል፡፡
3. የፌዴራል መ/ደ/ፍ/ቤት በ26/7/99 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ ከላይ በተጠቀሰው ምክንያት ሊሰረዝ አይገባም ተብሎ ተወስኗል፡፡
4. ግራ ቀኙ ወጭና ኪሣራ ይቻቻሉ፡፡
5. መዝገቡ ተዘግቶ ወደ መ/ቤት ተመልሷል፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት፡፡

ነ/ዓ

አፈፃፀም