

ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ሒሩት መለሠ

ታፈሰ ይርጋ

ፀጋዬ አስማማው

ዓሊ መሐመድ

አመልካች፡- ፍሊነሰቱን ኢንጂነሪንግ - ጠበቃ ብሥራት ሐመልማል - ቀረቡ።

ተጠሪ፡- እነ ወ/ት ሃና ተስፋዬ /6 ሰዎች/ - ጠበቃ ኮ/መላኩ ካሰኝ - ቀረቡ።

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ለሰበር አቤቱታ መነሻ የሆነው ጉዳይ የጀመረው በፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት ነው። በዚህ ፍ/ቤት ተጠሪዎች ከላሾች የነበሩ ሲሆን አመልካች ሁለተኛ ተከላኝ ነበረ። ተጠሪዎቹ ለፍ/ቤቱ ባቀረቡት ክስ አንደኛ ተከላኝ ወ/ሮ ወርቅይጠሩ ሰርፀመድንን ከመሞታቸው በፊት ለክርክር ምክንያት የሆነውን ቤት በስጦታ ስለሰጡኝ ይጽደቅልኝ በማለት ያቀረቡትን አቤቱታ የተጠሪዎች አባት ተቃውመው የስጦታ ውሉ በፍ/ቤቱ ፈራሽ እንዲሆን ተወስኗል። ነገር ግን ቤቱን አንደኛ ተከላኝ ለአመልካች የሸጡ በመሆኑ ተከላኞች ቤቱን እንዲያስረክቡና ቤቱን በቁጥጥራቸው ሥር ካዋሉበት ጊዜ ጀምሮ ተከራይቶ የተገኘው ገቢ ብር 201,000 /ሁለት መቶ አንድ ሺህ/ ይክፈሉ በማለት ጠይቀዋል። ፍ/ቤቱም የግራ ቀኝን ክርክር እና ማስረጃ መርምሮ ለአንደኛ ተከላኝ በቤቱ ላይ መብት ሰጥቷቸው የነበረው የስጦታ ውል የፈረሰ በመሆኑ የሥር አንደኛ ተከላኝ በቤቱ ላይ ከመነሻው ጀምሮ የባለቤትነት መብት የላቸውም ማለት ይቻላል። አመልካችም ቤቱን የገዛው መብት ከሌለው ሰው ላይ በመሆኑ የሽያጭ ውሉ ለአመልካች ባለቤትነት የማስተላለፍ ውጤት ያለው ሕጋዊ ድርጊት አይደለም። አመልካች በሽያጭ ውሉ መሠረት ከአስተዳደር አካል የተሰጠው የቤት ባለቤትነት ሰነድ የሚያገናኝፈው የባለንብረትነት የሕግ ግምት ሰነዱ የተገኘው ሕጋዊ ውጤት በሌለው ውል ላይ ተመስርቶ በመሆኑ ፈራሽ ነው። ስለዚህ አመልካች ቤቱን ለተጠሪዎች ያስረክቡ፤ ካላውን የመክፈል ግዴታ ግን የለበትም። በሌላ በኩል የሥር አንደኛ ተከላኝ የስጦታ ውሉ ላይ ክርክር መነሳቱን አውቀው መልስ ከሰጡ ቀን ጀምሮ ክስ እስከቀረበት ጊዜ ያለውን በወር ብር 500 /አምስት መቶ/ እየታሰበ ከወለድ ጋር ይክፈሉ በማለት ወስኗል።

አመልካች በዚህ ውሣኔ ቅር በመሰኘት ለፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ያቀረበ ቢሆንም ፍ/ቤቱ የስር ውሣኔ አጽንቶታል።

የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚህ ውሣኔ ላይ ነው። ይህ ችሎትም አመልካች ቤቱን እንዲመልስ የተሰጠው ውሣኔ አግባብነት ለመመርመር አቤቱታው ለሰበር ችሎት ያስቀርባል በማለቱ ግራ ቀኝ ክርክራቸውን በጽሁፍ አቅርበዋል። ችሎቱም የሰበር አቤቱታ የቀረበበትን ውሣኔ አግባብነት ካላቸው የሕግ ድንጋጌዎች አንፃር እንደሚከተለው መርምሯል። በዚህ መሠረት በዚህ ችሎት ሊመለስ የሚገባው ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤትን አስመልክቶ የተሰጠው የስጦታ ውል በመፍረሱ አመልካች ቤቱን ለተጠሪዎች ሊመልሱ ይገደዳሉ ወይ? የሚለው ጭብጥ ነው።

ክርክሩ ሂደት ለክርክር ምክንያት የሆነው ቤት ወ/ሮ ወርቅይጠሩ ሰርፀመድንን ለሥር አንደኛ ተከላኝ በ28/02/1993 በተፃፈ የስጦታ ውል ሰጥተው የነበረ መሆኑን፤ የሥር አንደኛ ተከላኝ በ16/04/1994 በስማቸው የቤት የባለቤትነት ማስረጃ ተሰጥቷቸው የነበረ መሆኑን፤ በ28/08/1998 በአዋዋይ ፊት በተደረገ የሽያጭ ውል ለአመልካች

መሸጠና አመልካችም የቤት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት የተሰጣቸው መሆኑን፤ ቤቱ ለአመልካች ከተሸጠ በኋላ የስጦታ ውሉ ክርክር ቀርቦበት ስለነበር በ25/02/1997 ዓ.ም. ፈራሽ ነው ተብሎ መወሰኑን ተገንዝበናል።

ከላይ እንደተመለከተው ለክርክር ምክንያት የሆነው የሥር አንደኛ ተከሣሽን ባለቤት አድርገው የነበረው የስጦታ ውል መፍረስ ነው። ስጦታ ከውል አይነቶች አንዱ ነው። የስጦታ ውል ካለው የራሱ የሆነ ባሕሪ አኳያም የስጦታ ውል ግንኙነትን የሚገዙ የተለያዩ የሕግ ድንጋጌዎች በፍ/ብ/ሕ/ቁ ሕጋችን ተካተው ይገኛሉ። ምንም እንኳን የስጦታ ውል በእነዚህ የተለያዩ ድንጋጌዎች የሚጻፍ ቢሆንም ስጦታን የሚመለከቱት እነዚህ ድንጋጌዎች የማይሸፍኗቸው ጉዳዮች ሲገኙም ስለ ውሎች በጠቅላላ የተመለከቱት ደንቦች ተፈጻሚ ይሆናሉ /የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1676(1) ይመለከቷል። ስጦታን የሚመለከቱ የሕግ ድንጋጌዎችም የስጦታ ውል ፈራሽ የሚሆንባቸው የተለያዩ ምክንያቶችን የሚዘረዝሩ ቢሆንም የስጦታ ውል ሲፈረስ ምን ውጤት ሊያስከትል እንደሚችል የሚገልጽ ድንጋጌ ግን አላካተቱም። ስለዚህ የስጦታ ውል መፍረስ የማያስከትለውን ውጤት በተመለከተ ተፈጻሚ ሊሆኑ የሚገባቸው ስለ ውል በጠቅላላው የሚናገሩት ደንቦች ናቸው። በእነዚህ ደንቦች መሠረት አንድ ውል ሲፈረስ ወይም ሲሰረዝ ተዋዋቶች በተቻለ መጠን ውሉ ከመደረጉ በፊት ወደ ነበሩበት ቦታ እንዲመለሱ ማድረግ ነው /ፍ/ብ/ሕ/ቁ 1815/1/ ይመለከቷል።/ የውል መፍረስ ወይም መሰረዝ ውጤቱ ውሉ ከጅምሩ እንዳልተደረገ መቁጠር በመሆኑ ውለታው ለመፈፀም የተሰሩ ሥራዎች ሁሉ ቀሪ ሆነው በማናቸውም አኳኝ ውጤት አይኖራቸውም /ፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1815/2//። አሁን አንዳየነው በመርህ ደረጃ የውል መፍረስ ውጤት ተዋዋቶችን ወደ ነበሩበት ቦታ መመለስ ነው። በሌላ በኩል ግን ምንም እንኳን ውሉ ቢፈረስ ወይም ቢሰረዝም የተለያዩ ሁኔታዎች ባጋጠሙ ጊዜ ውሉን ተክትለው የተሰሩ ሥራዎችን ቀሪ በማድረግ ተዋዋቶችን ወደነበሩበት ቦታ ከመመለስ ይልቅ እንደረጉ መቆየቱ የተሻለ አማራጭ የሚሆንበት ጊዜ አለ። ተዋዋቶችን ወደነበሩበት ቦታ መመለስ የማይቻል ወይም አስቸጋሪ ሲሆን አለበለዚያም ከፍ ያለ መሰናክል የሚያስከትል ሲሆን የተሰሩ ሥራዎች እንደረጉ እንዲቀሩ ሕጉ ያዛል /ፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1817/1//። በተመሳሳይ ሁኔታ እነዚህ የተሰሩ ሥራዎች በቅን ልቦና ለተዋዋለ ሦስተኛ ወገን ጠቃሚ ሆነው ከተገኙ የተሰሩ ሥራዎች ሳይፈረሱ እንደረጉ እንዲቆዩ ማድረግ እንደሚገባ ሕጉ ያዛል /ፍ/ብ/ሕ/ቁ 1816//።

ከእነዚህ ድንጋጌዎች አኳያ የተያዘውን ጉዳይ ስንመረምር ከፍ ሲል እንደተመለከትነው ለክርክር ምክንያት የሆነው ቤት ለሥር አንደኛ ተከሣሽ በስጦታ የተሰጣቸው በ28/3/1993 ነው። ተከሣሹም ይህንን የስጦታ ውል መሠረት አድርገው በ16/04/1996 በቤቱ ላይ የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ አግኝተዋል። የአስተዳደር ክፍል የአንድን ንብረት ባለሃብትነት በማወቅ የባለቤትነት ምስክር ወረቀት የሰጠው ሰው የንብረት ባለሃብት ሆኖ እንደሚቆጠር ከፍ/ብ/ሕ/ቁ 1195 መገንዘብ ይቻላል። በመሆኑም በአስተዳደር መስሪያ ቤት ተረጋግጦ የባለቤትነት ምስክር ወረቀት ከተሰጣቸው ቀን ጀምሮ የሥር አንደኛ ተከሣሽ የቤቱ ባለሃብት ሆነው ይቆጠራሉ ማለት ነው። ይህንንም ሰነድ ይዘው ነው ቤቱን ለአመልካች በ28/08/1996 የሸጡለት። አመልካች ቤቱን ሲገዛ የቤቱ ባለቤት የነበሩት የሥር አንደኛ ተከሣሽ ናቸው፤ የሽያጩ ውልም ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት ተደርጓል፤ ከዛም አልፎ የቤቱ ባለሃብትነት ከሥር አንደኛ ተከሣሽ ወደ አመልካች ተዛውሮ አመልካች ቤቱ የባለቤትነት ምስክር ወረቀት አውጥቶ የቤቱ ባለቤት ሆኗል። ከሁሉም በላይ ደግሞ አመልካች ቤቱን ሲገዛ የስጦታ ውሉ አልፈረሰም። እንግዲህ አመልካች ቤቱን ሲገዛ ቤቱ የሥር አንደኛ ተከሣሽ ሳይሆን የሌላ ሰው እንደሆነ ሊያውቅ የሚችልበት ምንም አይነት ሁኔታ አልነበረም ብቻ ሳይሆን የቤቱ ባለቤት ተብለው በሕጉ ፊት ይቆጠሩ የነበረው እኚህ የሥር አንደኛ ተከሣሽ ናቸው። ከመዝገቡ ላይ የተረጋገጡት ፍሬ ነገሮች ሁሉ አመልካች የቅን ልቦና ተዋዋይ የነበረ መሆኑን የሚያመለክቱ ናቸው። ምንም እንኳን ለሥር አንደኛ ተከሣሽ የተደረገው የስጦታ ውል በመጨረሻ ፈራሽ ቢሆንም የስጦታውን ውል ተክትለው የተሰሩ ሥራዎች ቀሪ ማድረጉና ተዋዋቶችን ወደነበሩበት ቦታ መመለሱ በቅን ልቦና የተዋዋለውን የአመልካችን መብት በእጅጉ የሚጎዳ በመሆኑ እነዚህ ሥራዎች እንዲረጉ ማድረጉ የተሻለና የሕግ መሠረትም ያለው ነው። በመሆኑም የሥር ፍ/ቤቶች ከላይ የተመለከቱትን የሕግ ድንጋጌዎች በአግባቡ ሳያገናዝቡ የስጦታ ውሉ ፈራሽ በመሆኑ ብቻ አመልካች ቤቱን ለተጠሪዎች እንዲመልስ መወሰናቸው መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ አግኝተነዋል።

ው ሣ ኔ

1. የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 46947 በ25/02/2000 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ እንዲሁም የፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 34278 በ07/02/2001 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ ተሸሯል።
2. አመልካች ቤቱን ሊያስረክቡ አይገባም ብለናል።
3. ግራ ቀኙ ወጪና ኪሣራ ይቻቻሉ።
መዝገቡ ተዘግቷል። ለመዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ