

ዳኞች:- ዓብዱልቃድር መሐመድ

ታፈሰ ይርጋ

ፀጋዬ አስማማው

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች:- ረዳት ሳጂን አያኖ አንጀሎ - ቀረበ

ተጠሪ:- እነ ወ/ሮ ዓለሚቱ ጫሌቡ ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ቀጥሎ የተመለከተው ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍርድ

ይህ ጉዳይ የተጀመረው በደቡብ ብ/ብ/ሕ/ብ/ክ/መ/ በወላይታ ዞን በአረካ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ሲሆን አመልካች በአንደኛ ተጠሪ ላይ ባቀረቡት ክስ ተከላኸ ንብረትነቱ የአራሷና የሚች ባለቤቷ የሆነውን በ270 ካሬ ሜትር ቦታ ላይ የተሰራ ቤት በ26/10/94 በተጻፈ ውል ሽጣልኝ ቤቱን አስፋፍቼ ለመሥራት እንሰት ለመንቀል ስጀምር አላስነቅልም፤ ቤቱንም ቦታውንም አልሸጥኩም በማለት ሁከት የፈጠረችብኝ ስለሆነ ይህም ሁከት ይወገድልኝ በማለት ጠይቀዋል።

አንደኛ ተከላኸ የአሁን አመልካች ቀርበው ሁከት ተፈጥሮበታል የተባለውን ቤት ለከላኸ እንዳልሸጡና በውሉ ላይም እንዳልፈረሙ ከላኸ በቤቱ ውስጥ የሚኖረው በተከራይነት መሆኑን ገልጸው ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክረዋል ሁለተኛ አመልካችም በክርክሩ ጣልቃ ለመግባት ጠይቀው ተፈቅዶላቸው የሚች አባታቸው ወራሽ መሆናቸውን ገልጸው ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት በሽያጭ ለከላኸ እንዳልተላለፈና በቤቱ ውስጥ በኪራይ እንደሚኖሩ ጠቅሰው ከአንደኛ ተከላኸ ጋር ተመሳሳይ የሆነው ክርክር አቅርበው ክሱ ሊሰረዝ ይገባል ሲሉ ተከራክረዋል። የግራ ቀኝ ክርክር በዚህ መልኩ የቀረበለትም የአረካ ከተማ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ከላኸ ለክሱ ምክንያት የሆነውን ቤት ከአንደኛ ተከላኸ የገዙት መሆኑን ቢገልጽም በአስረጂነት ያቀረቡት ሠነድ በአንደኛ ተከላኸ ያልተፈረመበት መሆኑ ስለተረጋገጠና ከላኸም እራሱ በሰነድ ላይ ስለመፈረሙ በዚህ ሁኔታ ሁከት ይወገድልኝ ተብሎ የቀረበው ክስ አግባብነት የለውም በማለት አቤቱታውን ሳይቀበለው ቀርቷል።

ከላኸ በዚህ ውሳኔ ቅሬታ አድርገዋቸው የይግባኝ ቅሬታቸውን ለወላይታ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት አቅርበው ፍ/ቤቱም በበኩሉ ግራ ቀኝን አከራክሮ የሥር ፍ/ቤት ለጉዳዩ እልባት መስጠት የነበረበት ሁከት አለ ወይንስ የለም? ከሚለው ጭብጥ አኳያ መሆን ሲገባው የውሉን ሕጋዊነት በጭብጥነት ይዞ ጉዳዩን በመመርመር ውሉ በአግባቡ ስላልተደረገ ሁከት የለም በማለት ውሳኔ መስጠቱ በተገቢው አይደለም ካለ በኋላ ሁከት ስለመፈጠሩ በይግባኝ ባይ ማስረጃ መረጋገጡን መገንዘብ ስለሚቻል የተፈጠረው ሁከት ሊወገድ ይገባል በማለት የሥር ፍ/ቤትን ውሳኔ በመሻር ውሳኔ ሠጥቷል።

ከዚህ በኋላም ተጠሪዎች የይግባኝ ቅሬታቸውን በክልሉ ጠ/ፍ/ቤት አቅርበው ጠቅላይ ፍ/ቤቱም በበኩሉ ግራ ቀኝ አከራክሮ መልስ ሰጭ የሁከት ይወገድልኝ ክስ ያቀረቡት በሕግ የማይጸና ውልን መሠረት አድርገው ስለሆነ ጉዳዩን በመጀመሪያ የዳኝነት ሥልጣኑ በተመለከተው የአረካ የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ውሉ በሕግ አግባብነት ያልተቋቋመ ስለሆነ የቀረበው የሁከት ይወገድልኝ አቤቱታ ተቀባይነት የለውም ማለቱ አግባብነት ያለው ሆኖ ሳለ የከፍተኛው ፍ/ቤት ይህንኑ ውሳኔ መሻሩ በአግባቡ አይደለም በማለት የከፍተኛው ፍ/ቤት ውሳኔ በመሻር የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤቱን ውሳኔ አጽንቷል።

የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎትም የጠቅላይ ፍ/ቤቱ ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት አልተፈጸመበትም በማለት የሰበር አቤቱታውን ሳይቀበለው ቀርቷል።

እዚህ ችሎትም የሰበር አቤቱታ የቀረበው ይህንኑ በመቃወም ሲሆን ይህም ችሎት አቤቱታውን መርምሮ አመልካች ያቀረቡት ክስ ሁከት ይወገድልኝ የሚል ሆኖ ሳለ የቤት ሽያጭ ውሉ የሚጸና አይደለም ተብሎ መወሰኑ አግባብነቱ ለሰበር ቀርቦ መጠራት እንደሚገባው በማመኑ ተጠሪዎችን በመጥራት ግራ ቀኙን በጽሑፍ አከራክሯል።

በአጠቃላይ የክርክሩ ይዘት ከላይ የተመለከተው ሲሆን የሰበር አቤቱታው ያስቀርባል ከተባለበት ነጥብ አኳያ የሰበር አቤቱታው ያስቀርባል ከተባለበት ነጥብ አኳያ እንደሚከተለው ተመርምሯል።

በጠቃላይ የክርክሩ ይዘት ከላይ የተመለከተው ሲሆን የሰበር አቤቱታው ያስቀርባል ከተባለበት ነጥብ አኳያ እንደሚከተለው ተመርምሯል።

በሥር ፍ/ቤት አመልካች በአንደኛ ተጠሪ ላይ ክስ ያቀረቡት የመኖሪያ ቤት በውል ሸጠውልኝ ይህንኑ ቤት አስፋፍቼ ለስራት በነበረኝ ፍላጎት ሥራውን ስጀምር እንዳልሰራ የከለክሉኝ ስለሆነ የተፈጠረው ሁከት ይወገድልኝ በማለት ነው።

ይዘታው የተወሰደበት ወይም በይዘታው ላይ ሁከት የተነሳበት ሰው የተወሰደበት ነገር እንዲመለስለት ወይም የተነሳው ሁከት እንዲወገድለት ዳኝነት መጠየቅ እንደሚችል በፍ/ብ/ሕ/ቁ1149/1/ ላይ ተመልክቷል። ይዘታ ማለት ደግሞ አንድ ሰው አንድን ነገር በእጁ አድርጎ በእውነት የሚያገዛበት ሆኖ ሲገኝ እንደሆነም በፍ/ብ/ሕ/ቁ.1140 ላይ ተመልክቷል። ከዚህ የሕግ ድንጋጌ አኳያ አንድ ሰው በአንድ ነገር ላይ ባለይዘታ እንዲባል ነገሩ በእጁ መገኘት እንደሚገባውና የነገሩ በእጁ መገኘትም ይዘታ ያለው ስለመሆኑ በቂ ማረጋገጫ አንደሆነ መገንዘብ ይቻላል እዚህ ላይ ትኩረት ሊሰጠው የሚገባ ነጥብ አንድ ሰው ንብረቱ በእጁ አድርጎ በእውነት የሚያገዛበት የመሆኑ ጉዳይ ነው። በእውነት የሚያገዛበት የሚለው አባባል የሚያስገነዝበው ንብረቱን በእጁ አድርጎ መገኘቱ ብቻ ሳይሆን በዚህ ንብረት ላይ በእውነት ማዘዝ እንዲችል የንብረቱ አያያዝ ያልተጨበረበረና በማናቸውም መንገድ ሕገወጥ በሆነ ሁኔታ ያልተገኘ መሆን እንደሚገባው ነው።

አመልካች ከፍ ብሎ እንደተጠቀሰው ቤቱ የያዙት አንደኛ ተጠሪ ጋር ባደረጉት የቤት ሽያጭ ውል መነሻነት እንደሆነ ጠቅሰዋል። አንደኛ ተጠሪም በበኩላቸው ቤቱን ለአመልካች እንዳልሸጡና በአመልካች በኩልም የሽያጭ ውል መኖሩን ያረጋግጣል ተብሎ የቀረበው ሠነድ በሕግ አግባብነት ያልተቋቋመ መሆኑን ገልጸው ይልቁንም ከላሽ በቤቱ ውስጥ የሚገኙት በኪራይ ውል መነሻነት እንደሆነ ጠቅሰው ተከራክረዋል።

ከዚህ የተጠሪ ክርክር ሁከት ተፈጥሮበታል የተባለው ቤት በተጭበረበረ አኳኋን አመልካች እጅ ሊገባ እንደቻለ መገንዘብ አይቻልም። በመካከላቸው ተደርጓል የተባለው ውል ተገቢውን የአጻጻፍ ሥርአት /Form/ ተከትሎ አልተደረገም ቢባል እንኳን ይህ ሁኔታ በእራሱ አመልካች ቤቱን በተጭበረበረ መንገድ እንደያዙትና በእውነት የሚያዙበት እንዳልሆነ የሚያረጋግጥ አይደለም። የውሉ ተገቢውን የአጻጻፍ ሥርዓት ተከትሎ አለመደረግ ይዘታው በተጨማሪም መንገድ ስለመያዙ ወይም በማናቸውም ሕገወጥ ሁኔታ ስለመያዙና አመልካችም በይዘታው በእውነት ሊያዙበት እንደማይችሉ ስለማያረጋግጥ በዚህ ረገድ ውሉ ጉድለት አለበት ከተባለ በፍ/ብ/ሕ/ቁ/1808(2) ላይ እንደተመለከተው ውሉ ፈራሽ ነው እንዲባል የክስ ምክንያት ከሚሆን በስተቀር ሁከት ይወገድልኝ ተብሎ በቀረበ ክስ ላይ ሊስተናገድ የሚችል አይሆንም ከዚህ ጋር በተያያዘም አንደኛ ተጠሪ አመልካች ቤቱን ይዘው የሚገኙት በመካከላችን በተደረገው የቤት ሽያጭ ውል መነሻነት ነው በማለት የጠቀሱት ቤቱ በአመልካች በተጭበረበረ ሁኔታ እንዳልተያዘና በተገቢው መንገድ እንደተያዘና በእውነትም የሚያዙበት መሆኑን ይበልጥ የሚያረጋግጥ ነው። ስለሆነም ጉዳዩን በይግባኝ የተመለከተው የወላይታ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት በጭብጥነት ተይዞ መፈታት የሚገባው ጉዳይ ሁከት አለ ወይንስ የለም? የሚለው ነው በማለት በዚህ ጭብጥ ላይ ተመስርቶ ጉዳዩን በመመርመር በአመልካች ይዘታ ላይ ተጠሪ ሁከት ስለመፈጸማቸው የተረጋገጠ ስለሆነ ይኸው ሁከት ይወገድ ይገባል በማለት የሰጠው ውሳኔ በእኛ በኩልም ተቀባይነት ያለው ሆኖ ተገኝቷል። ነገር ግን የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት የቤት ሽያጭ ውሉ በሕግ አግባብነት ስላልተቋቋመ በዚህ ውል ላይ ተመስርቶ የቀረበው የሁከት ይወገድልኝ ክስ ተቀባይነት የለውም ሲል የከፍተኛውን ፍ/ቤት ውሳኔ በመሻር የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤትን ውሳኔ ማጽናቱ

የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎትም ይህንን ስህተት ሳያርም መቅረቱ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ አግኝተነዋል።

ው ሳ ኔ

1. የደቡብ ብ/ብ/ሕ/ክ/መ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ችሎት መጋቢት 17 ቀን 2000 ዓ.ም በመ/ቁ/21070 የሰጠው ትእዛዝ እንደዚሁም የክልሉ ጠ/ፍ/ቤት በመ.ቁ 20355 በ2/6/2000 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ በአብላጫ ድምጽ ሽረነዋል።
2. የወላይታ ዞን ከፍ/ፍ/ቤት በመ.ቁ 06718 በ9/4/2000 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ በአግባቡ ስለሆነ አጽንተነዋል።
3. የግራ ቀኝ ወጪና ኪሣሳ ይቻቻሉ።
4. መዝገቡ ተዘግቶ ወደ መ/ቤት ተመልሷል።

የማይነበብ የአራት ዳኞች ፊርማ አለበት

ፀ/መ

የ ሀ ሳ ብ ል ዩ ነ ት

እኔ በአምስኛው ተራ ቁጥር የተሰየምኩት ዳኛ አመልካች በተጠሪ ላይ የሁከት ይወገድልኝ ክስ የማቅረብ መብት የለውም የሚል እምነት ያለኝ በመሆኑ ከሙያ አጋሮቼ በሀሳብ ተለይቻለሁ።

የክርክሩ መሠረታዊ ፍሬ ጉዳይ ከላይ በአጭሩና ግልጽ በሆነ ሁኔታ ተጠቅሷል። አመልካች ከተጠሪ ቤት በውል የገዛ መሆኑንና ቤቱንና ቦታውን ተረክቦ በእጁ ያደረገ መሆኑን ገልጾ የገዛሁትን ቤት አስፋፍቼ ለመሥራት ስሞክርና እንሰት በመንቀል ላይ እያለሁ ተጠሪ ስለ ከለከለከኝኝ በይዘታዬ ላይ ሁከት እየፈጠረኝ ነውና ሁከቱ እንዲወገድ ትእዛዝ ይሰጥልኝ በማለት ክስ አቅርቧል።

ከዚህ በመነሳት አመልካች ከተጠሪው ጋር ባደረገው የቤት ሽያጭ ውል መነሻ ቦታውንና ቤቱን በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1140 መሠረት በእጁ አድርጎ የያዘ መሆኑና የአንድ ንብረት ባለይዘታ የሆነ ሰው በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1149 ንዑስ አንቀጽ 1 መሠረት በይዘታው ላይ የተፈጠረ ሁከት እንዲወገድለት የመጠየቅ መብት ያለው መሆኑ ግልጽና የማያከራክር ጉዳይ ነው።

አከራካሪው ነጥብ አመልካች የቤቱና የቦታው በይዘታ እንጅ ባለቤት አይደለም። አመልካች ቤቱን በግዥ ውል መሠረት ከተጠሪ ተረክቦ በእጁ ያደረገ ቢሆንም የቤቱ የባለቤትነት መብት ገና አልተላለፈለትም። ስለዚህ በቤቱና በቦታው ላይ አመልካች የይዘታ መብት ያለው ሲሆን ተጠሪ በበኩሏ የባለቤትነት መብት አላት። ባለ ሀብትነት በአንድ ግዙፍ ንብረት ላይ ከሁሉ ያሰፋ መብትን የያዘ እንደሆነ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1204 ንዑስ አንቀጽ 1 ይደነግጋል ከዚህ አንጻር ስናየው አመልካች የንብረቱ ግል ይዘታ የሆነው ተጠሪ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1204 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የባለቤትነት መብቷን ለማስተላለፍ ባደረገችው ስምምነት ነው። ሆኖም ይኸ ስምምነት ሙሉ በሙሉ ተፈጻሚ አልሆነም። የሽያጭ ውሉ ሙሉ በሙሉ ተፈጻሚ ባልሆነበትና ስመ ንብረቱ በአመልካች ባልተዛወረበት ሁኔታ የንብረቱ ባለቤት የሆነችው ተጠሪ የንብረት ባለ ይዘታ ከሆነው አመልካች የሰፋ መብት አላት። ተጠሪ የንብረቱ ባለቤት በመሆኗም በፍታብሔር ህግ ቁጥር 1206 መሠረት የባለቤትነት መብቷን የማስከበርና የመፋለም መብት አላት። የአንድ ንብረት ባለቤት የሆነ ሰው ሌሎች ሰዎች በንብረቱ ላይ እንዳይደርሱ ወይም የንብረቱን ባለይዘታና ጠባቂ ከንብረቱ እንዲለቁ የመጠየቅ መብት አለው። ከዚህ አንጻር የይዘታ መብትን ለማስከበር የሚቀርብ ክስ የአንድን ሀብት ባለቤት የባለቤትነት መብት የሚገድብ ሣይሆን የንብረቱ ባለቤት ሣይሆኑ በይዘታ ጣልቃ የሚገቡ ሌሎች ሰዎችን ለማስቆምና ለመከላከል የሚቀርብ የክስ አይነት ነው የሚል እምነት አለኝ።

አመልካች ተጠሪ በቤቱ ላይ ያላትን የባለቤትነት መብት በህግ የሚፀና የቤት ሽያጭ ውል ለማስተላለፍ ተስማምታለች የሚል ከሆነ በፍታብሔር ህግ ቁጥር 2879 ድንጋጌዎች መሠረት የቤቱን ስመ ንብረት ወደ እሱ ለማዛወር የሚያስፈልጉ ሰነዶችን እንድታስረክብና የቤቱን ስመ ንብረት ለማዛወር አስፈላጊ የሆኑ ሌሎች ግዴታዎችን እንድታሟላ

በንብረቱ ግምት ልክ በፍታብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ ቁጥር 215 ንዑስ አንቀጽ 1 የዳኝነት ክፍሎ ከሚጠይቅ በስተቀር የሽያጭ ውልን መነሻ አድርጎ የቤቱና የቦታው ባለይዘታ የሆነው ስው የንብረቱ ባለቤት የሆነችውን ተጠሪን በይዘታዋ ላይ ሁከት ፈጠረችብኝ ብሎ መክሰሱ ተገቢ አይደለም። ስለሆነም የቡብ ብሔር ብሔረሰቦችና ህዝቦች ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ መሠታዊ የህግ ስህተት የለበትም በማለት በልዩነት ወስኛለሁ።

የማይነበብ የአንድ ዳኛ ፊርማ አለበት

ፀ/መ