

ዳኞች፡-ብርሃኑ አመነው

ተሾመ ሸፈራው

ሀብታሙ እርቅይሁን

ብርሃኑ መንግሥቱ

ነጻነት ተገኝ

አመልካች ፡- ወ/ሮ ፍሬህይወት ጋሜ

ተጠሪዎች፡- 1ኛ. ወ/ሮ ኤልሳቤት ኪ/ማሪያም

2ኛ. ኤስኤን ቢ ቢዝነስ ኃ/የተ/የግ/ማህበር

መዝገቡ ተመርምሮ ከዚህ የሚከተለው የፍርድ ወሳኔ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ ቤት ገንብቶ የማስረከብ ወል አፈጻጸም መነሻ ያደረገ ክርክር የሚመለከት ነው።ክርክሩ የተጀመረው 1ኛ ተጠሪ በ2ኛ ተጠሪ ላይ በፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ባቀረቡት ክስ መነሻ ሲሆን የአሁን አመልካች ደግሞ በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የተሰጠ ወሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 358 መሰረት በመቃወም የተከራከሩ ናቸው። የክሱም ይዘት በአጭሩ፡- ከተጠሪ ጋር በቀን 19/11/2003 ዓ/ም በተደረገ ውል ስምምነት 2ኛ ተጠሪ G+1 የሆነ የቤተሰብ መኖሪያ ቤት በ9 ወራት ውስጥ ገንብቶ ስም-ንብረቱን በ1ኛ ተጠሪ ስም ለማስረከብ ግዴታ የገባ ሲሆን፤ 1ኛ ተጠሪ ደግሞ ብር 4,478,000.00 ለመክፈል ስምምነት አድርገናል።በዚህ መሰረት 1ኛ ተጠሪ በውሉ አንቀፅ 3/6 ስር በተቀመጠው የአከፋፈል መንገድ በአጠቃላይ ብር 3,950,000 የክፈልኩ ቢሆንም ተከላኝ በውሉ መሰረት በ9 ወራት ውስጥ ቤቱን ገንብቶ ስም ንብረቱን በ1ኛ ተጠሪ ስም አስመዝግቦ የማጠቃለያ ሥራ አከናውኖ በውል በገባው ግዴታ መሰረት ሊያስረክበኝ አልቻለም። በመሆኑም 2ኛ ተጠሪ በውሉ መሰረት በቦሌ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 16 ከተሰሩት 28 ነጠላ የቤተሰብ ቤቶች ቪላ ውስጥ በስሜ ሲከፈልበት የነበረውን ብሎክ ሲ6 የካርታ ቁጥር 4/9/9/22/521/00 የሆነውን ቤት ገንብቶ አጠናቆ ስም ንብረቱን በ1ኛ ተጠሪ ስም አስመዝግቦ ከሊዝ ክፍያ ነፃ የሆነ ቤት በውሉ ግዴታ መሰረት እንዲያስረክበኝ፤ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ገንብቶ ሊያስረክበኝ ከሚገባው ጊዜ በእጅጉ የዘገየ በመሆኑ ማስረከብ

ከነበረበት ጊዜ ጀምሮ የሚታሰብ በወር ብር 5,000.00 እና ለደረሰብኝ መገባት ኪሳራ በውሉ መሰረት ተሰልቶ እንዲከፍለኝ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል።

2ኛ ተጠሪ ለክሱ በሰጠው መልስ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር በሐምሌ 19 ቀን 2003 ዓ/ም ላይ ቤት ገንብቶ ለማስረከብ የውል ስምምነት እንዳደረገ አምኖ ነገር ግን ከመንግስት በተሰጠ ትዕዛዝ በተያዘው መሬት ላይ ማንኛውም የቤት ግንባታ እንዳይደረግ እገዳ ተጥሎበት ከቆየ በኋላ እግዱ የተነሳው በቀን 15/12/2006 ዓ/ም ነው። በዚህ ጊዜ ውስጥ ለሁለት ዓመታት ያህል ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት 2ኛ ተጠሪ የቤት ግንባታውን ማከናወን አልቻለም። 1ኛ ተጠሪ በተለያዩ ጊዜ ለ2ኛ ተጠሪ የከፈሉት በክሱ ላይ እንደገለጹት ሳይሆን ብር 3,450.000 ብቻ ነው። በውሉ መሰረት ቀሪ ክፍያቸውን ብር 1,028,000.00 ከፍለው እንዲረከቡ 2ኛ ተጠሪ በተደጋጋሚ በቃልና በዕሁፍ የጠየቀ ሲሆን 1ኛ ተጠሪ ግን ብር የለኝም በማለት ሊከፍሉ አልቻሉም። 2ኛ ተጠሪ የዕሁፍ ማስጠንቀቂያ ከተሰጣቸው ከ9 ወራት በኋላ በቀን 09/09/2009 ዓ/ም በተፃፈ ደብዳቤ 1ኛ ተጠሪ እንደ ውሉ ሊፈፀሙ ባለመቻላቸው በውል ስምምነታችን መሰረት ከከፈሉት ገንዘብ ላይ 3 ፐርሰንት ተቀንሶ የከፈሉት ገንዘብ ከሚመለስላቸው በቀር ቤት ለመረከብ ክስ ማቅረብ አይችሉም። በመሆኑም 1ኛ ተጠሪ በውል ስምምነታችን መሰረት ክፍያ ባለመፈፀማቸው 2ኛ ተጠሪ 1ኛ ተጠሪ የጠየቁትን ክፍያ በርትዕ የሚከፍልበት ምክንያት የለም። ውሉ የፈረሰው 1ኛ ተጠሪ ግዴታቸውን ባለመወጣታቸው ምክንያት በመሆኑ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ለማስረከብ አይገደድም ተብሎ ክሱ ወድቅ እንዲደረግለት በመጠየቅ ተከራክሯል።

ፍርድ ቤቱ በመ/ቁጥር 199597 ላይ ግራ ቀኙን አከራክሮ በቀን 03/05/2010 ዓ/ም በሰጠው ወሳኔ ተጠሪዎች በቀን 19/11/2003 ዓ/ም ባደረጉት ውል መሰረት 1ኛ ተጠሪ ያለባቸውን ቀሪ ክፍያ ባለመክፈላቸው የበኩላቸውን ግዴታ ሳይወጡ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ለማስረከብ አይገደድም ሲል ክሱን ወድቅ በማድረግ ወስኗል። 1ኛ ተጠሪ በዚህ ወሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኛቸውን ለፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት አቅርበው ፍርድ ቤቱ በመ/ቁጥር 153192 ላይ ግራ ቀኙን አከራክሮ በቀን 06/09/2010 ዓ/ም በሰጠው ወሳኔ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን በጊዜው ገንብቼ ማስረከብ ያልቻልኩበት ምክንያት ግንባታ እንዳይካሄድ በመንግስት እግድ በመሰጠቱ ነው በማለት የተከራከረውን በተመለከተ 2ኛ ተጠሪ እግዱ ሳይሰጥ በፊት 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ገንብቶ ለማስረከብ የሚያስችል በቂ ጊዜ ነበረው፤ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ገንብቶ አስረክቦ በውሉ መሰረት መሰብሰብ ሲገባው ውሉን በተናጠል ማቋረጡ ተገቢ አይደለም። የስር ፍርድ ቤት 1ኛ ተጠሪ ግዴታቸውን ሳይወጡ 2ኛ ተጠሪ ግዴታቸውን እንዲወጡ መጠየቅ አይችሉም ሲል የሰጠው ወሳኔ የግራ ቀኙን ውል ይዘት ያገናዘበ አይደለም በማለት የሥር ፍርድ ቤት የሰጠውን ወሳኔ በመሻር በክሱ የተጠቀሰውን ቤት ግንባታ አጠናቆ ስመ ሀብቱን ወደ 1ኛ ተጠሪ እንዲያዛወሩ፤ 2ኛ ተጠሪም ቀሪ ክፍያ የመጠየቅ መብት አለው ሲል ወስኗል።

በመቀጠል 2ኛ ተጠሪ በፌደራል ሰበር ስሚ ችሎት አቤቱታ በመ/ቁጥር 159065 ላይ አቅርቦ ችሎቱም ግራ ቀኙን አከራክሮ በቀን 24/03/2011 ዓ/ም በሰጠው ወሳኔ የይግባኝ ስሚውን ወሳኔ በማሻሻል 2ኛ

ተጠሪ ቤቱን አጠናቆ ለ1ኛ ተጠሪ እንዲያስረክብ እና ስመ ሀብቱን እንዲያዛውር ሲል የሰጠውን የውሳኔ ክፍል በማፅናት ቀሪ ክፍያውን በተመለከተ 2ኛ ተጠሪን ክስ አቅርቦ የመጠየቅ መብት በመጠበቅ የተሰጠውን የውሳኔ ክፍል በመሻር ክርክሩ በዚያው መዝገብ ቀጥሎ ክፍያውን በተመለከተ ውሳኔ ሊሰጥበት ይገባል ሲል ጉዳዩን በዚህ ረገድ ለፈ.ዴ.ራ.ል ከፍተኛ ፍርድ ቤት መልሷል።

ጉዳዩ ከላይ በተመለከተው መሰረት ከተወሰነ በኋላ እንደገና የተንቀሳቀሰው አመልካች በይግባኝ ሰሚዉ ችሎት በተሰጠ ውሳኔ መብታቸው እንደተነካ በመግለጽ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 358 መሰረት ባቀረቡት አቤቱታ መነሻ ሲሆን የአቤቱታቸውም ይዘት በአጭሩ፡- የመቃወም አመልካች ከ2ኛ ተጠሪ በቀን 10/01/2010 ዓ/ም ድርድር ተደርጎ በቀን 27/01/2010 ዓ/ም በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ፅ/ቤት በተደረገ ዉል 2ኛ ተጠሪ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት ለአመልካች በብር 4,500,000.00 ሸጧል።አመልካች ቤቱን የገዛሁት ቤቱ ከፅዳና እገዳ ነጻ መሆኑን በማረጋገጥ ነው።በዚህ አግባብ አመልካች የቤቱ ባለሀብት ከሆንኩ በኋላ ቤቱን ተረክቤ ብር 873,120.00 ተጨማሪ ወጪ በማዉጣት ቤቱን በአመልካች ፍላጎት መሰረት ምቹ ለማድረግ ተጨማሪ ማስተካከያ/ግንባታ አድርጌያለሁ። 2ኛ ተጠሪም ከአመልካች ጋር ግብይት ባደረገ ጊዜ በቤቱ ላይ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር ክርክር እንዳለው አላሳወቀኝም። አመልካች ቤቱን ከ2ኛ ተጠሪ ስለተረከብኩ 1ኛ ተጠሪ ከግንባታ ዉሉ ጋር የተያያዘ ግንኙነት ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ከሚኖረው በስተቀር በቤቱ ላይ መብት የላቸውም ተብሎ ዉሳኔዉ እንዲሻርላቸው አቤታቸውን አቅርበዋል።

ይግባኝ ሰሚዉ ችሎት የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃዎችን መርምሮና መዘኖ በቀን 15/06/2011 ዓ/ም በሰጠው ውሳኔ አመልካች የ2ኛ ተጠሪ ማኅበር 50 ከመቶ ባለአክሲዮ/ባለድርሻ የሆኑት የአቶ ዳዊት ዘሪሁን ባለቤት በመሆናቸው ሸያጩ እውነት አይደለም እንጂ እውነት ነው ቢባል እንኳን ሸያጩ ከባለቤታቸው ጋር የተደረገ በመሆኑ አስቀድሞ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር ያደረገው ፀንቶ ባለበትና ክርክርም በፍርድ ቤት መኖሩን ባለአክሲዮኖች እያወቁ አመልካች የትዳር አጋራቸው በመሆናቸው ጉዳዩ በፍርድ ቤት ተይዞ ያለ በመሆኑ በድጋሚ መሸጥ ያልተገባ ድርጊት ነው።በመሆኑም አመልካች ከ2ኛ ተጠሪ ጋር አደረጉት የተባለው ዉል በእውነት ላይ የተመሰረተ ግብይት ሳይሆን ሆነ ተብሎ ቤቱ ለ1ኛ ተጠሪ እንዳይተላለፍና ፍርድ እንዳይፈጸም ለማድረግ የቀረበ አቤቱታ ነው በማለት የአመልካችን አቤቱታ ዉድቅ በማድረግ አስቀድሞ የሰጠውን ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 360/2 በመሰረት በማጽናት ወስኗል።

በመቀጠል አመልካች ለዚሁ ሰበር ሰሚ ችሎት አቤቱታ አቅርበው ችሎቱም በመ/ቁጥር 172487 ላይ ግራ ቀኙን አከራክሮ በቀን 28/05/2012 ዓ/ም በሰጠው ውሳኔ በግልጽ የቀረበን ክርክር እና የተቆጠረን ማስረጃ መሰረት በማድረግ ተገቢውን ጭብጥ በመያዝ ጉዳዩን አጣርቶ ውሳኔ አለመስጠት መሰረታዊ የክርክር አመራር ጉድለት ስለመሆኑ የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 246 እና ተከታዮቹን መሰረት በማድረግ

በሰ/መ/ቁጥር 37105፣39144 እና በተለያዩ የሰበር መዝገቦች ላይ አስገዳጅነት ያለው ወሳኔ ተሰጥቷል።አመልካች አስቀድሞ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 41 መሰረት ወደ ክርክሩ መግባት ይችሉ ነበር የሚለው የ1ኛ ተጠሪ መከራከሪያ ተገቢነትና ወጤቱ፣ በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ወል የማስመሰል ወል ነው በማለት 1ኛ ተጠሪ ያቀረቡት መከራከሪያ እና ማስረጃዎች ተገቢነትና ወጤቱ፣ወሎ እወነተኛ ወል ነው ቢባል እንኳን ወሎ የተደረገው በአመልካች እና የአመልካች የትዳር አጋር ባለአክሲዮን በሆኑበት 2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገ ወል መሆኑ ከሦስተኛ ወገን መብት አንጻር የሚኖረው ወጤት ከሕግ አንጻር የሚያስከትለው ወጤት፣ በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ወል ከ1ኛ ተጠሪ መብት አንጻር ተፈጻሚነት ሊኖረው አይገባም ቢባል አመልካች በቤቱ ላይ ተጨማሪ የማስተካከያ ግንባታ አድርገዋል??አድርገዋል ከተባለ የወጪ መጠንና ወጤቱስ ምን ሊሆን ይገባል? አመልካች ቤቱን ከገዙ በኋላ ቤቱ አሁን በሚገኝበት ሁኔታ የደረሰው በአመልካች ገንዘብ ነው ከተባለ እና በሌላ በኩል ሻጭ ለማስረከብ የሚገደደው በ1ኛ ተጠሪ ገንዘብ የተገነባውን ነው የሚለውንና ቤቱ በሶስተኛ ወገን እጅ መኖሩ የሚፈጥረው ሕጋዊ ወጤት ምን ሊሆን ይገባል የሚሉትንና ተያያዥ ጭብጦች በማስረጃ አጣርቶ ሕግን መሰረት ያደረገ ወሳኔ እንዲሰጥ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 343/1 መሰረት ለይግባኝ ሰሚው ችሎት መልሶለታል።

ይግባኝ ሰሚው ችሎት መዝገቡን አንቀሳቅሶ ክፍ ሲል በተገለጸው መሰረት የተያዙትን ጭብጦች ከግራ ቀኙ ክርክርና ማስረጃዎች አንጻር መርምሮ በቀን 26/08/2013/ም በሰጠው ወሳኔ አከራካሪውን ቤት በተመለከተ ክስ መቅረቡንና ክርክር መኖሩን አስቀድሞ አመልካች ያወቁ የነበረ መሆኑን ለማስረዳት 1ኛ ተጠሪ አቅርበው ያሰሟቸው ምሳክሮች በክርክራቸው መሰረት አላስረዱም። የ2ኛ ተጠሪ ባለድርሻ የሆኑት አቶ ዳዊት ዘሪሁን የአመልካች የትዳር አጋር በመሆናቸውና አቶ ዳዊት ዘሪሁን ደግሞ የክርክሩን መኖር ያወቁ ስለነበር በተዘዋዋሪ መንገድ አመልካች የክርክሩን መኖር ያወቁ እንደነበር ግምት ይወሰድልኝ ሲሉ 1ኛ ተጠሪ ያቀረቡት ክርክር በግምት ላይ የተመሰረተ ከሚሆን በስተቀር በማስረጃ የተረጋገጠ አይደለም።ስለሆነም 1ኛ ተጠሪ አመልካች የክርክሩን መኖር አስቀድመው ያወቁ ነበር በማለት ያቀረቡትን ክርክር በማስረጃ አላስረዱም በማለት ወስኗል።

አንዲሁም በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ወል እወነተኛ ወል ነው ወይስ የማስመሰል ወል ነው የሚለውን ጭብጥ በተመለከተም የ2ኛ ተጠሪ ባለድርሻዎች አቶ ቴዎድሮስ ዘሪሁን ላቀው እና አቶ ዳዊት ዘሪሁን ላቀው መሆናቸው እና አቶ ዳዊት ዘሪሁን ከአመልካች ጋር በጋብቻ ተሳስረው የሚኖሩ መሆናቸው ግራ ቀኙ የማይካካዱትና በማስረጃም የተረጋገጡ ፍሬ ነገሮች ናቸው።አመልካች የቤት ሽያጭ ወሎን ባለቤታቸው አባል ከሆኑበት ኃላፊነቱ ከተወሰነ የግል ማኅበር ጋር መዋዋላቸው በራሱ ወሎን የማስመሰል ወል የሚያደርገው አይደለም።ሆኖም 1ኛ ተጠሪ በ2ኛ ተጠሪ ላይ ክስ የመሰረቱት በቀን 24/02/2010/ም ሲሆን ክስ ከማቅረባቸው በፊት ከ2ኛ የመቃወም ተጠሪ ጋር በቤቱ ጉዳይ አለመግባባት ውስጥ ገብተው የነበረ መሆኑ ተረጋግጧል።አመልካች ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ወል

በአዋቂ ፊት ያደረጉትም 1ኛ ተጠሪ ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ስላደረጉት ወል አፈጻጸም ጉዳይ አለመግባባት ላይ በነበሩበት ጊዜ በቀን 27/01/2010ዓ/ም ነው። የአመልካች ባለቤት የ2ኛ ተጠሪ ማኅበር ሥራ አስኪያጅ መሆናቸው ባይረጋገጥ እንኳን ከሌላኛው የማኅበሩ ባለድርሻ ጋር ባላቸው ቤተሰባዊ ትስስር ምክንያት በማኅበሩና በ1ኛ ተጠሪ መካከል በወሎ አፈጻጸም ጉዳይ አለመግባባት መከሰቱን አያውቁም ነበር ማለቱ የማኅበራዊ ኑሮን ገሀዳዊ እውነታ መሰረት ያደረገ ሊሆን አይችልም። ቤቱ የተገዛው ጋብቻው ፀንቶ ባለበት ጊዜ ነው። ቤቱ የአመልካች የግል ንብረት እንጂ የባለቤታቸው ድርሻ ያለበት አይደለም በሚል በአመልካች በኩል የቀረበ ክርክር የለም። በመሆኑም የማኅበሩ ባለድርሻ የአከራካሪውም ቤት የጋራ ባለሀብት ይሆናሉ። እንዲህ አይነት ግብይት በመሰረቱ የሦስተኛ ወገኖችን መብት የሚነካ እስካልሆነ ድረስ በንግድ ሕግም ሆነ ለጉዳዩ አግባብነት ባላቸው ሌሎች ሕጎች ክልከላ ያለበት አይደለም። ይሁን እንጂ የማኅበሩ አንደኛ ባለድርሻ ባለቤት የሆኑት አመልካች ወደግዥው የገቡት በተለመደው የክንውኖች ፍሰት ተመርተው ሳይሆን በማኅበሩ አንደኛው ባለድርሻ ባለቤት/አመልካች/ አማካኝነት የ1ኛ ተጠሪን መብትና ጥቅም ለመጉዳት እና 1ኛ ተጠሪ ተከራክረው ሊያሰጡ የሚችሉትን ፍርድ ከወዲሁ ለማጨናገፍ በማሰብ 2ኛ ተጠሪ በወሰደው እርምጃ መነሻ መሆኑን ክርክሩ ያሳያል። በመሆኑም በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የሽያጭ ወል ከ1ኛ ተጠሪ መብት አንጻር የማስመሰል ወል ነው ከሚባል በስተቀር አወነተኛ ወል ነው ለማለት የሚቻል አይደለም። ወሎ በአዋቂ ፊት መደረጉም የማስመሰል መሆኑን የሚያስቀር አይደለም። ወሎ ከአመልካች አንጻር እውነተኛ ነው ቢባል እንኳን አመልካች የደረሰባቸውን ጉዳት ከ2ኛ ተጠሪ መጠየቅ የሚችሉ ከሚሆን በቀር 2ኛ ተጠሪ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር የገባውን በፍርድ ጭምር የተረጋገጠውን የወል ግዴታ እንዳይፈጸም እንደመከላከያ ሊያገለግል የሚችል አይደለም። ለእንዲህ አይነት የወል ማሰናከያ መንገዶች መፍቀድ ዜጎች በወሎች ላይ እምነት እንዲያጡ የሚያደርግ ነው። ስለሆነም በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል በቀን 27/01/2010ዓ/ም የተደረገው የ1ኛ ተጠሪን መብትና ጥቅም ለመጉዳት በማሰብ የተደረገ የማስመሰል ወል ነው የሚል ድምዳሜ ላይ ተደርሷል።

በተጨማሪም አመልካች ባቀረቡት ማስረጃዎች ቤቱን ለክርክሩ መነሻ በሆነው ወል ገዝተው ከያዙ በኋላ አንዳንድ የማጠናቀቂያ ሥራዎችን መስራታቸውን ያስረዱትን 1ኛ ተጠሪ ሥራው አለመሰራቱን በማስረዳት አላስተባበሉም። በሌላ በኩል በ1ኛ ተጠሪና በ2ኛ ተጠሪ መካከል በተደረገው ወል መሰረት 2ኛ ተጠሪ የተጠናቀቀ ቤት ገንብቶ ለማስረከብ ግዴታ ገብቷል። አመልካች ብር 873,120.00 ለቤቱ ተጨማሪ ወጪ ያወጡት የዲዛይን ለውጥ በማድረግ የተወሰኑ ግንባታዎችን በማፍረስ እንደሆነ አቤቱታቸው የሚያሳይ ሲሆን ያቋረጧቸው ምስክሮችም የግድግዳ ቁምሳጥን፣ የኪችን ሥራ፣ የደረጃ መወጣጫ፣ የጂብሰም ሥራ እና ሌሎችንም ተመሳሳይ ሥራዎችን መስራታቸውን መስክረዋል። ከዚህ ወጭ የዲዛይን ለውጥ በማድረግ እና የተወሰኑ ግንባታዎችን በማፍረስ የለውጥ ሥራዎችን የሠሩ ስለመሆኑ ግን ምስክሮቹ የሰጡት ምስክርነት አያሳይም። በአመልካች በተሰሩ ሥራዎች መካከል

አንዳንዶቹ የቤቱ ግንባታ አካል ሆነው በ2ኛ ተጠሪ ሊሰሩ የሚችሉ ቢሆኑም ያወጡትን ወጪ ከ2ኛ ተጠሪ መጠየቅ ከሚችሉ በስተቀር የተሰሩ ሥራዎች የዋጋ ግምት ከአጠቃላይ ቤቱ እና ከቤቱ ዋጋ ጋር ሲነጻጸር ቤቱን ይዘው እንዲቀሩ ለመወሰን የሚያስችል ወጤት የሚያስከትሉ አይደሉም። ስለሆነም ይህ ችሎት አስቀድሞ በቀን 06/09/ 2010ዓ/ም እና በቀን 15/06/2011ዓ/ም የተሰጠውን ወሳኔ የሚያስለወጥ ምክንያት አልተገኘም በማለት በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 360/2 መሰረት በማጽናት ወስኗል።

አመልካች በቀን 11/09/2013 ዓ/ም የተጻፈ የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት ከላይ በተመለከተው መሰረት በተሰጠ ወሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል በሚል ሲሆን ይዘቱም በአጭሩ፡- የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አመልካችና 2ኛ ተጠሪ ያደረጉት ውል ሆነ ብለው 1ኛ ተጠሪን ለመጉዳት አስበው ነው ሲል በማስረጃ ያልተረጋገጡ ፍሬ ነገሮችን በመውሰድ በሕግ ግምት እንዲወሰድባቸው ያልተደነገጉ ፍሬ ነገሮች ላይ ግምትን መሰረት በማድረግ የሰጠው ወሳኔ ነው። አመልካች ቤቱን የገዙት 1ኛ ተጠሪ የወል ግዴታቸውን መወጣት ባለመቻላቸው 2ኛ ተጠሪ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር ያለውን ወል ከሠረዘ በኋላ ነው። ይግባኝ ሰሚው ችሎት የአመልካች ባለቤት አቶ ዳዊት ዘሪሁን የ2ኛ ተጠሪ ባለአክሲዮን ከሆኑት አቶ ቴዎድሮስ ዘሪሁን ጋር ባላቸው ቤተሰባዊ ትስስር ምክንያት በ2ኛ እና በ1ኛ ተጠሪ መካከል ያለውን አለመግባባት አቶ ዳዊት ዘሪሁን አያውቁም ብሎ መገመት አይቻልም ያለበት አግባብ እና ግብይቱ 1ኛ ተጠሪን መብትና ጥቅም ለመጉዳት የተደረገ ነው ሲል በማስረጃ ባልተረጋገጠ ፍሬ ነገር ላይ ግምት በመውሰድ የደረሰበት ድምዳሜ በሰ/መ/ቁጥር 38683፣37105 እና በሌሎችም ላይ የተሰጠ አስገዳጅ ትርጉም የሚቃረን በመሆኑ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ነው። አንድ ባለአክሲዮን ባለአክሲዮን የሆነበትን ኩባንያ የዕለት ተዕለት እንቅስቃሴ እንዲያወቅ አይጠበቅም ወይም ያወቃል ተብሎ የሕግ ግምት አልተሰጠበትም። 2ኛ ተጠሪ ሲሰራ የነበረው 45 ሺላ ቤቶችን እና ሌሎች አፓርታማ ቤቶችን ስለሆነ ስለዚህ ቤቶች ሁሉ ሽያጭ ሥራ አስኪያጅ ያልሆኑትና በ2ኛ ተጠሪ የሥራ እንቅስቃሴ ወስጥ ተሳትፎ የሌላቸው ባለአክሲዮን ያወቃሉ ተብሎ ሊገመት አይችልም። አመልካች ወሉን በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ኤጀንሲ ከመፈራረማቸውም በተጨማሪ የቤቱን ሽያጭ ዋጋ ስለመክፈላቸው የተጨማሪ እሴት ታክስ(ተ.አ.ታ) ደረሰኝ በማቅረብ አረጋግጠዋል። ተ.አ.ታ ለመንግስት ተክፍሎበት ክፍያ የተፈጸመበት ሽያጭ የማስመሰል ወል አለመሆኑ አንዱ አመልካች ነገር ነው።

በተጨማሪም ይግባኝ ሰሚው ችሎት ግን በዚህ መከራከሪያ ነጥብ ላይ ምንም ሳይል አልፏል። ወሉ የማስመሰል ቢሆን ኖሮ አመልካች ብር 873,120.00 የሚያህል ክፍተኛ ወጪ በማወጣት ቤቱ ላይ ክፍተኛ ግንባታ አያካሂዱም ነበር። ይግባኝ ሰሚው ችሎት ከዚህም አንጻር ለቀረበው ክርክር ምንም ሳይል አልፎታል። የማስመሰል ወል የሚባለው በተዋዋይ ወገኖች መካከል እውነተኛ ወል ሳይኖር፣ ለሶስተኛ ወገን ግን ወል ያለ እንዲመስል ተደርጎ የሚገባ ወል ሲሆን ይህ ሰበር ሰሚ ችሎትም ጉዳዩን ለይግባኝ

ሰሚ ችሎት ሲመልስ ከዚህ አንጻር እንዲጣራ ሆኖ እያለ ችሎቱ ግን የተዋዋይ ወገኖችን ሀሳብ በመመርመር ቅን ልቦናን መሰረት አድርጎ የተፈጸመ ወል ነው ወይስ አይደለም ከሚል አንጻር አይቶ ግምትን መሰረት አድርጎ ድምዳሜ ላይ እንዲደርስ ባለመሆኑ የሰጠው ወሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት እንደሆነ ያሳያል። እንዲሁም አመልካች በገዙት ቤት ላይ ከፍተኛ ግንባታ በማከናወን እንደሰሩ ስለተረጋገጠ ወሉን አፍርሶ ወደ ነበሩበት ለመመለስ የማይቻል ስለሆነ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1817 መሰረት የአመልካች የቤት ባለቤትነት እንደ ረጋ እንዲቀር በአንጻሩ 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ ተመሳሳይ ቤት የመተካትን እና መሰል አማራጭ የካሳ አከፋፈል መንገዶች በመከተል አለመወሰኑ መሰረታዊ የሕግ ስህተት ስለሆነ አመልካች በቤቱ ላይ ሕጋዊ ባለቤት ስለሆኑ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ለ1ኛ ተጠሪ ያስረክቡ ተብሎ የተሰጠው ወሳኔ ይሻርልኝ በማለት በመጠየቅ አቤቱታቸውን አቅርበዋል።

ሰበር አጣሪ ችሎት አቤቱታውን መርምሮ ለክርክር ምክንያት በሆነው ቤት ላይ እገዳና እዳ ያለመኖሩን አረጋግጦና ግዥ ፈጽመው ስመ ሀብቱ በስማቸው ዞሮ በሚመለከተው አካል ተመዝግቦ እና በአመልካች ተጨማሪ ግንባታ አካሂደው ባሉበት የስር ፍርድ ቤት በተጨማሪ ያልተረጋገጡ ግምቶችን በራሱ ጊዜ በመወሰድ አመልካች ቤቱን እንዲለቁ የወሰነበትን አግባብ ከፍትሐ ብሔር ሕግ ቁጥር 1817፣ 2330፣ 2090፣ 2119 እና ከሰ/መ/ቁጥር 37105፣ 43845፣ 39336 እና ተያያዥ ትርጉሞች ጋር ተገናዝቦ እንዲመረመር ትእዛዝ በመስጠቱ ተጠሪዎች በሚከተለው መሰረት መልሳቸውን አቅርበዋል።

1ኛ ተጠሪ በቀን 22/11/2013 ዓ/ም ጽፈው ባቀረቡት መልስ፡- አመልካች ለክርክር መነሻ የሆነው ቤት ስመ ሀብት በአመልካች ስም የዞረ ነው በሚል የተከራከሩ ቢሆንም የቀረበ ማስረጃ የለም። የስር ፍርድ ቤት ወሳኔ የሰጠው የቀረቡለትን የሰውና የሰነድ ማስረጃዎች መሰረት አድርጎ እንጂ በግምት ላይ ተመስርቶ አይደለም። የአመልካች ባለቤት እና የ2ኛ ተጠሪ ባለድርሻ መካከል ያለው ቤተሰባዊ ትስስር፣ 2ኛ ተጠሪ ኃላፊነቱ የተወሰነ የግል ማኅበር በመሆኑ ቤተሰባዊ ትስስር ባላቸው ሰዎች የተቋቋመ መሆኑ አመልካች እንዳሉት ትርጉም የማይሰጥ ተራ ነገር ተደርጎ የሚታለፍ አይደለም። የስር ፍርድ ቤት እነዚህንና በአመልካች እና የ2ኛ ተጠሪ በባለአክሲዮኖቹ መካከል ያለው ግንኙነት ሆነ ተብሎ የ1ኛ ተጠሪን መብት ለመጉዳት የተደረገ ወል እንደሆነ ያሳያል ሲል የደረሰበት ድምዳሜ በቀረቡት የሰውና የሰነድ ማስረጃዎች የተረጋገጡትንና በክርክሩ ሂደት ያልተካዱ ፍሬ ነገሮችን መሰረት ያደረገ ነው። በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል በተደረገ ወል ላይ ገንዘብ በውሉ ደረሰኝነት እንደተከፈለ መገለጹ፣ ነገር ግን አመልካች በማስረጃነት ያቀረቡት ደረሰኝ ቁጥር 001 አዲስ ተዘጋጅቶ የቀረበ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ የዱቤ ሽያጭ እንደተፈጸመ የሚያሳይ መሆኑ አመልካች ከተ.እ.ታ ጋር ክፍያ ፈጽመናል ያሉት እንደከፈሉና ሽያጩ እውነት እንደሆነ ለማስመሰል ያቀረቡት እንደሆነ ያሳያል። የሽያጭ ወሉ ገንዘብ ሳይከፈል እንደተከፈለ ተደርጎ ወል መፈጸሙ በእርግጥ ንብረቱን በሽያጭ ስም ከ1ኛ ተጠሪ በማወጣት በባለቤታቸው አቶ ዳዊት ዘሪሁን በኩል የድርጅቱ ባለድርሻ ለሆኑት ንብረት የማሸሽ መንገድ እንጂ በቅን ልቦና የወልን መሰረተ ሃሳቦች ባከበረ መልኩ የተደረገ ወል አለመሆኑን የሚያሳይ ነው።

እንዲሁም 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ሰርቶ እንዲያስረክብኝ 1ኛ ተጠሪ በ2003ዓ/ም ሲዋዋል የቤቱ ዋጋ ብር 4,478,000.00 የነበረ ሲሆን ከ7 ዓመት በኋላ አመልካች ከ2ኛ ተጠሪ ጋር አደረኩኝ ባሉት ወል ላይ ቤቱ በብር 4,500,00.00 ለወደፊት ሰርቶ ሲያስረክቡ አንድ ቤት ያለው ዋጋ እና ምንም አይነት ክፍያ ሳይፈጽም ያለቀ ቤት የሚሸጥበት ዋጋ በማንኛውም ኢኮኖሚያዊ ምክንያት አንድ ወይም ተቀራራቢ ሊሆን ስለማይችል ማስረጃን እንደሚመዘን ፣ፍሬ ነገሮችን ትርጉም ባለው እና ምክንያታዊ በሆነ አግባብ ለሚተነትን ፍርድ ቤት በእርግጥ ሽያጩ የ1ኛ ተጠሪን መብት በመጉዳት ንብረቱን በቤተሰብ ደረጃ የማስቀረት ስልት መሆኑ አከራካሪ አይደለም።የአመልካች እና የ2ኛ ተጠሪ ባለድርሻ አቶ ዳዊት ዘሪሁን ሚስት መሆናቸው ሌላኛው ባለድርሻ አቶ ቴዎድሮስ ዘሪሁን ደግሞ የአቶ ዳዊት ወንድም መሆናቸው ያለው እንደምታ 2ኛ ተጠሪ ኃላፊነቱ የተወሰነ የግል ማህበር በመሆኑ ከሚኖረው ባህርይ ጋር ተገናዝቦ ሲታይ ሚስት በሚሊዮን ብር ቤት ሲገዙ ባል አያውቅም ተብሎ ስለማይገመት፣በ2ኛ ተጠሪ ወስጥ ያለው ግማሽ የአክሲዮን ዋጋ የአመልካች ባለቤት ብቻ ሳይሆን የአመልካች የጋራ ሀብት ጭምር መሆኑ፣ ሚስት ቤቱን እየገዙ ያሉት የጋራ ንብረታቸው ከሆነው 2ኛ ተጠሪ ላይ መሆኑ የሚያሳየው በቤተሰባዊ ትስስር የ1ኛ ተጠሪን መብት ለመጉዳትና አለአግባብ ለመበልጸግ እንደሆነ የሚያሳይ ነው።አመልካች በቤቱ ላይ ተጨማሪ ግንባታ ማካሄዳቸው በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1817 እና 2330 መሰረት ቤቱን የእሳቸው የሚያደርግ አይደለም።አመልካች በቤቱ ላይ የፊኒሽን ሥራ ከመስራት ባለፈ በቤቱ ላይ መሰረታዊ ለውጥ የሚያመጣ አፍርሶ የመስራት ሥራ አልሰሩም።የፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1817 ተፈጻሚነትም በተዋዋይ ወገኖች መካከል እንጂ በ1ኛ ተጠሪ ላይ አይደለም።የቤቱ ዋጋ በአሁኑ ጊዜ ከብር 15,000,000.00 በላይ ስለሚያወጣ አመልካች አወጣሁኝ ያሉት ወጪ እጅግ አነስተኛ ነው።የቤቱን 20 በመቶ የማያክል ሥራ ወደነበርንበት ለመመለስ አስቸጋሪ ነው በማለት የቀረበውም ክርክር የሕግ ድጋፍ ያለው አይደለም። ስለሆነም የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ የሰጠው ፍሬ ነገሮችን በሚገባ አረጋግጦ በመሆኑ ጉድለት ስለሌለበት ይጽናልኝ በማለት ተከራክረዋል።

2ኛ ተጠሪ በቀን 30/10/2013ዓ/ም በሰጠው መልስ 2ኛ ተጠሪ ለአመልካች ቤቱን ሸጠው ዕዳና እገዳ ያለመኖሩ ተጣርቶ፣በሁለተኛ ተጠሪና በ1ኛ ተጠሪ መካከል የነበረው ወል ተቋርጦ በነበረበት ጊዜ በመሆኑ፣አመልካች ቤቱን የገዙት በቅን ልቦና በመሆኑ፣ይግባኝ ሰሚው ችሎት የሰጠው ወሳኔ ከፍሬ ነገር ይልቅ በግምት ላይ የተመሰረተ በመሆኑና ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት በተለያዩ ጊዜያት የሰጠውን የሕግ ትርጉም የሚቃረን በመሆኑ፣በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ወል የማስመሰል ወል ስለመሆኑ የቀረበ ማስረጃ ሳይኖር ይግባኝ ሰሚው ችሎት የሰጠው ወሳኔ ነው በማለት መልሱን ሰጥቷል።አመልካችም የመልስ መልስ በማቅረብ አቤቱታቸውን በማጠናከር ተከራክረዋል።

ከዚህ በላይ በአጭሩ የተመለከተው የግራ ቀኝን ክርክርና በተለያዩ ጊዜ ከጉዳዩ ጋር በተያያዘ በየደረጃው ባሉ ፍርድ ቤቶች የተሰጡ ወሳኔዎች ይዘት የሚመለከት ሲሆን እኛም አመልካች ከ2ኛ ተጠሪ ቤቱን ስለገዛሁና ተጨማሪ ግንባታም ስለፈጸምኩበት 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ለአመልካች ሊያስረክብ ይገባል ተብሎ

የተሰጠው ወሳኔ መብቱን ስለሚነካ ይሻርልኝ በማለት ያቀረቡት የተቃዋሚ አቤቱታ ወደቅ በመደረጉ የተፈጸመ መሰረታዊ የሕግ ስህተት መኖር አለመኖሩን አግባብነት ካለው ሕግ ጋር በማገናዘብ እንደሚከተለው መርምረናል።

እንደተመረመረውም በ1ኛ ተጠሪ እና በ2ኛ ተጠሪ መካከል በቀን 19/11/2003 ዓ/ም በተደረገ ውል መሰረት 2ኛ ተጠሪ በክሱ የተጠቀሰውን ቤት ግንባታውን አጠናቆና ስመ ሀብቱን በ1ኛ ተጠሪ ስም አድርጎ ለ1ኛ ተጠሪ እንዲያስረክብ ይግባኝ ሰሚዉ ችሎት ጉዳዩን በመ/ቁጥር 153192 ላይ በይግባኝ ተመልክቶ በቀን 06/09/2010 ዓ/ም ወሳኔ ሰጥቷል። ይህ የወሳኔ ክፍል በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁጥር 159065 ላይ በቀን 24/03/2011ዓ/ም በተሰጠው ወሳኔ ፀንቷል።አመልካች በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 358 መሰረት በመቃወም አቤቱታ ያቀረቡት 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ እንዲያስረክብ ወሳኔ የተሰጠበትን ቤት በተጠሪዎች መካከል የተደረገው ውል ተቋርጦ በነበረበት ጊዜ ከዕዳና እገዳ ነጻ መሆኑን በማረጋገጥ በውል አዋዋይ ፊት በቀን 27/01/2010 ዓ/ም በተደረገ ውል ገዝቼ በመረከብ ተጨማሪ የማሻሻያ ግንባታ ያደረኩበት በመሆኑ ባለቤት የሆኑበትን ቤት 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ እንዲያስረክብ የተሰጠው ወሳኔ መብቱን የሚነካ ስለሆነ ሊሻር ይገባል በማለት ነው።1ኛ ተጠሪ በዚህ የተቃዋሚ አቤቱታ ላይ ያቀረቡት ክርክር ከላይ በዝርዝር የተመለከተ ሲሆን በዋናነት ክርክራቸው አመልካችና የ2ኛ ተጠሪ ግማሽ ባለድርሻ ባለትዳሮች በመሆናቸው የማኅበሩ 2ኛ ባለድርሻም የአመልካች ባል ወንድም በመሆናቸው፣ በማኅበሩ ውስጥ የአመልካች ባል ባላቸው ድርሻ ላይ አመልካችም የጋራ ባለሀብት በመሆናቸው፣ቤቱም የተገዛው ከዚህ የጋራ ባለሀብት ከሆኑበት 2ኛ ተጠሪ ላይ በመሆኑ እና አመልካች በሚሊዮኖች ብር ቤት ሲገዙ ባለቤታቸው አያውቁም ተብሎ ስለማይገመት ከቤት ርክክብ ጋር በተያያዘ በተጠሪዎች መካከል የነበረውን አለመግባባት እያወቁ 1ኛ ተጠሪ ቤቱን እንዳይረከቡ በማድረግ የ1ኛ ተጠሪን መብትና ጥቅም በመጉዳት ቤቱን 2ኛ ተጠሪ በሽያጭ እንዳስተላለፈ በማስመሰል ለማሸሽ የተደረገ ውል ነው።እንዲሁም የቤቱ ዋጋ ከ7 ዓመት ባላይ ቆይቶ በተቀራራቢ ዋጋ እንደተሸጠ መገለጹና አመልካች የቤቱን ዋጋ ሳይከፍሉ እንደከፈሉ ተደርጎ በወሉ ላይ መጻፉ ወሉ የይስሙላ መሆኑን ስለሚያሳይ የአመልካች አቤቱታ ወደቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክረዋል። 2ኛ ተጠሪም ለአመልካች ቤቱ የተሸጠው ከ1ኛ ተጠሪ ጋር የተደረገው ውል ተቋርጦ ባለበት ጊዜ በመሆኑ የአመልካች አቤቱታ ተገቢ ነው ሲል ተከራክሯል።

ከዚህ ከግራ ቀኙ ክርክር በመነሳት ከላይ ለያዘነው ዋና ጭብጥ ተገቢውን ወሳኔ ለመስጠት ይረዳ ዘንድ ለክርክሩ መነሻ የሆነው በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል ለይምሰል የተደረገ ውል (simulated contract) ነው ወይስ በ1ኛ ተጠሪና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ውል እንዳይፈጸም ለማድረግ (2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ ያለበትን ግዴታ ላለመወጣት) ብሎ በተንኮል የተፈጸመ ውል ነው? ወሉ ለይምሰል የተደረገ መሆኑ በምን አግባብ ሊረጋገጥ ይችላል? ለይምሰል የተደረገ ውል በሦስተኛ ወገን መብት ላይ የሚያስከትለው ሕጋዊ ውጤት ምንድን ነው? በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ

መካከል የቤት ሽያጭ ወል የተደረገው 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ ያለበትን ግዴታ ላለመወጣት ብሎ በተንኮል የፈጸመው ወል ነው የሚባል ከሆነ የተንኮል ተግባር መኖሩን በምን አግባብ ሊረጋገጥ ይገባል? የሚሉ ተጓዳኝ ጭብጦች አግባብነት ካለው ሕግ ጋር ተገናዝቦ ወላኔ ማግኘት ያለባቸው ናቸው። በዚህ ረገድ ይግባኝ ሰሚው ችሎት የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃዎች መርምሮና መዘኖ በሰጠው ወላኔ በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ወል በእርግጥም ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት በሽያጭ ለማስተላለፍ የተደረገ ሳይሆን ቤቱን 1ኛ ተጠሪ እንዳይረከቡ በማድረግ የ1ኛ ተጠሪን መብትና ጥቅም ለመጉዳት ታስቦ የተደረገ የማስመሰል ወል በመሆኑ የአመልካች አቤቱታ ተቀባይነት የለውም የሚል የፍሬ ነገር ድምዳሜ ላይ ደርሷል።

በቀዳሚነት በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ወል ለይምሰል የተደረገ ወል (simulated contract) ነው ወይ? በሚል የያዘነውን ጭብጥ መርምረናል። የይምሰል ወል (simulated contract) በታዋቂው ብላክስ ሎው መዝገበ ቃላት(በ9ኛ እትም ገጽ 373) ላይ የሚከተለው ትርጓሜ ተሰጥቶታል፡- *simulated contract* ... A contract that, by mutual agreement, does not express the true intent of the parties.- A simulated contract is absolute when the parties intend that the contract will impose no obligations; no obligations are enforceable on the parties by such a contract. A simulated contract is relative if the parties intend it to impose obligations different from those recited in the contract; the intended obligations are enforceable if all relevant conditions are met. A simulated contract may affect the rights of third parties.ይህም በግርድቶ የይምሰል ወል ማለት የተዋዋሮችን እውነተኛ ሀሳብ(ፍላጎት) የማያሳይ ስምምነት ነው። የይምሰል ወል ፍጹማዊ እና አንጻራዊ ተብሎ የሚታወቅ ሲሆን የመጀመሪያው አይነት የይምሰል ወል በተዋዋሮች ላይ ምንም ግዴታ የማይፈጥር እና የሚፈጸም ምንም ግዴታ የሌለበት ነው። ሁለተኛው አንጻራዊ የይምሰል ወል የሚባለው ደግሞ ተዋዋሮች በወል ከተስማሙት በተለየ ሁኔታ ግዴታ ለማቋቋም አስበው ያደረጉት ከሆነ በዚህ መልኩ ያቋቋሙት ግዴታ ሌሎች አስፈላጊ ሁኔታዎች ሲሟሉ እንዲፈጸም የሚደረግ ነው። የይምሰል ወል የሦስተኛ ወገኖችን መብት ሊነካ የሚችል ነው የሚል ሀሳብ የያዘ ነው።

የይምሰል ወል በተመለከተ የሕግ ትንታኔ የጻፈ አንድ አድራጃን ጋብሪኤል ዲንስኩ(Adrian-Gabriel Dinescu) የተባሉ የሕግ ምሁር “simulated contract is nothing else than to lie about something, to present a distorted truth and which is presented to the outsider world as true ...whilst between the parties ,a secret agreement is drawn, the true expression of their will, and which is adversely different than the apparent contract.” በሚል ይገልጻል።ይህም በግርድቶ የይምሰል ወል ስለአንድ ተግባር ከመዋሸትና እውነታውን ከማዛባት የዘለለ ካለመሆኑም በተጨማሪ በምስጢር የተደረገው ሌላ እውነተኛ ስምምነት እያለ

ከተዋዋቶቹ ውጭ ለሆኑ ሰዎች እውነተኛው ወል ይህ ለይምሰል የተደረገው ወል እንደሆነ አስመስሎ ለማቅረብ የሚፈጸም ተግባር ነው። በሚል ሊገለጽ የሚችል ነው።

ይህንን ትርጓሜ ይዘን ከዚህ ጉዳይ ጋር በተያያዘ በፍትሐ ብሔር ሕጎችን የተደነገገውን የተመለከትን እንደሆነ በመርህ ደረጃ አንድ ሰው የሌላ ሰው ባለዕዳ በመሆኑ ብቻ ከንብረቱ ጋር በተያያዘ ወል ከመዋዋል አይታገድም። እንዲህ አይነት ክልከላ ማስቀመጥ የመዋዋል ነጻነቱን እና የንብረት ባለሀብትነት መብቱን ዋጋ ቢስ ማድረግ ይሆናል። አንድ ሰው ሀብቱ ላይ በዚህ አግባብ ወል የፈጸመ እንደሆነ ወሎ ከእርሱ ላይ ገንዘብ ያላቸውን ሰዎች መመለሻ እንደሚሆን እና ወሎ ከተረጋገጠበት ቀን (the date of authentication) ጀምሮ ወይም እንዲህ አይነት ወል ለሕዝብ ይፋ እንዲደረግ ሕግ የሚያዝ ከሆነ ይህ ሥርዓት ከተፈጸመበት ጊዜ ጀምሮ ከዚህ ሰው ንብረት ላይ ልዩ መብት በሚያገኙት ሦስተኛ ወገኖች ላይ መቃወሚያ እንደሚሆን በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1989 ስር የተደነገገው ያሳያል። በዚህ መልኩ በተለይም በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1989/1 ስር የተደነገገውን ፕሮፌሰር ጥላሁን ተሾመ የኢትዮጵያ የወል ሕግ መሠረተ ሀሳቦች በሚል ባሳተሙት መጽሐፋቸው ገጽ 333 ላይ “አንድ ሰው የሌላ ሰው ዕዳ እያለበት ንብረቱን ቢሸጠው፣ ቢለወጠው ወይም በስጦታ ቢያስተላልፈው የእርሱ ባለገንዘብ የሆነው ሰው ንብረቱ የተላለፈለትን ሰው የገዛኸው ንብረት፣ የለወጥከው ዕቃ፣ ወይም የተቀበልከው ስጦታ የእኔ ባለእዳ የሆነ ሰው ሀብት ነው። እርሱ የእኔን ዕዳ ሳይከፍል ሀብቱን ለአንተ ሊያስተላልፍ አይችልም” ብሎ አዲሱን ተረካቢ ሊከለክለው መብት የለውም።” በማለት አብራርተው ጽፈዋል። ይህም የሚያስገነዝበው የባለዕዳው የመዋዋል ነጻነት እና ባለዕዳ ቢሆንም በንብረቱ ላይ ያለውን የባለቤትነት መብቱን የመጠቀም መብት ሊረጋገጥለት እንደሚገባ ነው።

ከላይ በተመለከተው መልኩ በመርህ ደረጃ ለሌላ ሰው ባለዕዳ የሆነው ሰው ስላለው መብት የተደነገገው ሁለት ልዩ ሁኔታዎች አሉት። አንደኛው ልዩ ሁኔታ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1990 ስር የተደነገገው ልዩ መብት ስላላቸው ገንዘብ ጠያቂዎች (Preferred/Secured Creditors) የተደነገገው ሲሆን ይህም በሕግ አግባብ በንብረቱ ላይ የመያዣ መብት ያቋቋሙ ሰዎች ወይም በአሠሪና ሠራተኛ አዋጅ ቁጥር 1156/2011 አንቀጽ 168 ላይ ሥለሠራተኞች የቅድሚያ መብት የተደነገገውን ዓይነት መብቶች በተመለከተ ሲሆን ሁለተኛው ልዩ ሁኔታ ደግሞ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1991/1 ስር እንደተደነገገው ባለዕዳው ንብረቱን በተመለከተ ያደረገው ወል የይምሰል ወል ሲሆን ነው። በእነዚህ ልዩ ሁኔታዎች መሰረት አንድ ለሌላ ሰው ባለዕዳ የሆነ ሰው በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1989 ስር የተደነገገው መሰረት ንብረቱን በተመለከተ ወል የመዋዋል ነጻነት ስላለው ብቻ ወይም ንብረቱ ላይ የባለሀብትነት መብት ስላለው ብቻ ከሌላ ሰው ጋር በሚያደርገው እውነተኛ ወል ወይም በይምሰል ወል ልዩ መብት ያላቸውን ገንዘብ ጠያቂዎቹን መብት እና ከእሱ ገንዘብ የሚጠይቁ ሰዎችን መብት መጉዳት አይችልም።

የይምሰል ወል (simulated contract)ም ሆነ ሌላ ሽሽግ ወል (counter-deed or back-letter) በተመሳሳይ ተዋዋይ ወገኖች መካከል የሚደረግ ነው። ለይምሰል የተደረገ ወል ካለ ሌላ ይህንን የሚቃረን ሁለተኛ ወል እንዳለ ያስገነዝባል። ሁለቱም ወሎች እርስ በእርስ የሚጣረሱ ወሎች ስለሚሆኑ ለሁለቱም ወሎች ወጤት መስጠት አዳጋች ይሆናል። በዚህን ጊዜ ከሁለቱ ወሎች አንዱን ማስፈጸም የግድ ይላል። የይምሰል ወሎችን የሚዋዋሉት ወሎች ወጤት እንዲኖረው አስበው እንዳልሆነ (lack of the intention obligandi) ይቆጠራል። በዚህ መሰረት የይምሰል ወል የተዋዋሉበት ዓላማ ይህ ለይምሰል የተደረገ ወል ወጤት እንዲኖረው በማሰብ ባለመሆኑ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1991/2 ስር እንደተደነገገው ለመደበኛ የፈለጉት ወል ወይም ድብቅ የሆነው ወል (counter-deed or back-letter) በተዋዋሎች መካከል ብቻ ተፈጻሚ እንዲሆን ይደረጋል ማለት ነው። በመሆኑም አንድ ከንብረቱ ጋር በተያያዘ ወይም በሌላ ምክንያት ለሌላ ሰው ባለዕዳ የሆነ ሰው ንብረቱን በተመለከተ የይምሰል ወል ተዋዋሎ የተገኘ እንደሆነ ከዚህ ሰው ገንዘብ የሚጠይቀው ሰው ለይምሰል ከተደረገው ወል ወጭ ሌላ ሽሽግ ወል እንዳለ በማስረዳት በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1991 እና በቁጥር 1994 ስር የተደነገገውን መሰረት በማድረግ ባለዕዳው ያደረገው ወል የማስመሰል እንጂ ተፈጻሚ እንዲሆን የተደረገ እውነተኛ ወል አለመሆኑን በመግለጽ በሽሽግ ወሎ መሰረት መብቱ በፍርድ እንዲከበርለት ለመከራከር ወይም ዳኝነት ለመጠየቅ ይችላል። ይህንንም ከያዘነው ጉዳይ ጋር አያይዘን ያየን እንደሆነ ሁለተኛ ተጠሪ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር በገባው ወል መሰረት ያለበትን ግዴታ ላለመወጣት(ግንባታውን አጠናቆ ለ1ኛ ተጠሪ ላለማስረከብ) ብሎ አመልካች ቤቱን እየጠበቁ ያለዋጋ እንዲገለገሉበት የሚፈቅድ እውነተኛ ወል ወይም ሽሽግ ወል (counter-deed or back-letter) ካደረገ በኋላ 1ኛ ተጠሪና ሌላው ሰው ቤቱን ለአመልካች እንደሸጠ እንዲቆጥሩለት በማሰብ ብቻ ከአመልካች ጋር በወል አዋዋይ ፊት በተደረገ ወል ቤቱን እንደሸጠ በማስመሰል ቢዋዋል የሽያጭ ወሎ ለይምሰል እንደተደረገ ወል ይቆጠራል። በዚህን ጊዜ 1ኛ ተጠሪ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1991/2 እና 1994 መሰረት የሽያጭ ወሎ የይምሰል ወል በመሆኑ እውነተኛውና ሊፈጸም የሚገባው አመልካች ቤቱን ያለ ዋጋ በጠባቂነት እንዲገለገሉበት የተደረገው ወል ነው በማለት ይህ እውነተኛ ወል ቀሪ ሆኖ ቤቱን 2ኛ ተጠሪ እንዲያስረክባቸው የመጠየቅ መብት ይኖራቸዋል ።

ሆኖም ከላይ በተመለከተው መሰረት በያዘነው ጉዳይ በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል በወል አዋዋይ ፊት በቀን 27/01/2010 ዓ/ም ከተደረገው ከአከራካሪው የቤት ሽያጭ ወል ወጭ ይሄኛውን ወል የይምሰል ወል እንዲሆን የሚያደርግ ሽሽግ ወል (counter-deed or back-letter) ስለመኖሩ በተጨማሪም በማስረጃ ተረጋግጦ በ1ኛ ተጠሪ የቀረበ ግልጽ ክርክር የለም። በመሆኑም በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ወል የይምሰል(የማስመሰል/simulated) ወል ነው ለማለት የሚያስችል ሕጋዊ ምክንያት አልተገኘም። በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ወል የይምሰል ወል አይደለም የሚል ድምዳሜ ላይ ስለደረሰን ከዚህ ጋር በተያያዘ ወሎ ለይምሰል የተደረገ መሆኑ በምን

አግባብ ሊረጋገጥ ይችላል? ለይምሰል የተደረገ ዉል በሦስተኛ ወገን መብት ላይ የሚያስከትለው ሕጋዊ ዉጤት ምንድን ነው? በሚል የያዘናቸውን ጭብጦች መመርመር አስፈላጊ ባለመሆኑ አልፈናቸዋል።

በሌላ በኩል በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የቤት ሽያጭ ዉል የተደረገው በ1ኛ ተጠሪና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ዉል እንዳይፈጸም ለማድረግ ወይም 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ ያለበትን ግዴታ ላለመወጣት ብሎ በተንኮል የተፈጸመ ነው ወይስ አይደለም? የተንኮል ተግባር መኖሩ በምን አግባብ ሊረጋገጥ ይገባል? በሚል የያዘናቸውን ጭብጦች ቀጥለን መርምረናል። እንደመረመርነውም ተንኮለኛ ባለዕዳ ለቅን ልቦና ተቃራኒ በሆነ ተግባር ሀብቱ ለባለገንዘቡ የመብት ጥያቄ ማስፈጸሚያ እንዳይዉል በተለያዩ መንገዶች በሦስተኛ ሰዎች ስም የማዛወር ወይም የመሰወር ተግባር ሊፈጽም ይችላል። ፕሮፌሰር ጥላሁን ተሾመ ከላይ በተጠቀሰው መጽሐፋቸው ገጽ 341-342 እውቁን ፈረንሳዊ የሕግ ሊቅ ፕላንዮልን ጠቅሰው እንዳሰፈሩት “...ንብረቱ ለባለገንዘቦቹ የመብት ጥያቄ መመለሻ እንደሚዉል የተረዳው ባለዕዳ ሀብቱን ከእነዚህ ባለገንዘቦች ለመሸሸግ... ንብረቱን በግዥ ወይም በስጦታ አግኝቻለሁ ከሚል ሦስተኛ ወገን ጋር በመመሳጠር ባለገንዘቡን የሚጎዳ ሽር ሊያዉጠነጥን ይችላል።...ለራሱ ምንም ባይጠቀም እንኳን ክፋት በማሰብ ብቻ ሀብቱን ለጓደኞቹና ለዘመዶቹ በማከፋፈል ባለገንዘቡን የሚጎዳ ተግባር ሊፈጽም ይችላል።...እንዲህ በዋላ ሊታወቁና ሊረጋገጡ በማይችሉ እጅግ በርካታ መንገዶች የባለገንዘቡን መብት ለመጉዳት የሚችሉ አጋጣሚዎችን ባለዕዳዉ ሊጠቀም ይችላል።” ሕግ ደግሞ ምን ጊዜም ለቅን ልቦና አሠራር የማያወላዳ አቋም ስላለዉ የባለዕዳዉን የተንኮል ሥራ የሚገታበትን መንገድ ለባለገንዘቡ ይዘረጋል በሚል ስለተንኮለኛ ባለዕዳ ባህርይ ገልጸዋል። ይህንን አባባላቸውን በሚደግፍ አኳኋን በፍትሐ ብሔር ሕጋችን ከቁጥር 1995 እስከ 2000 ድረስ ባሉ ድንጋጌዎች ባለገንዘቦች መብታቸውን የሚያስከብሩበት አግባብ ተደንግጓል። የእነዚህ ድንጋጌዎች ዓላማ ማንኛዉም ሰው በሌላዉ ኪሳራ ለመበልጸግ ብሎ የሠራዉ ሥራ ባለገንዘቡን በሚጎዳ አኳኋን በሕግ ፊት ዉጤት ሊሰጠዉ አይገባም የሚለዉን ርትዓዊ አተያይን መሰረት ያደረገ ነዉ። በዚህ መሰረት በተለይ ከባለዕዳዉ መክሰር ዉጭ ያሉ የባለዕዳዉን ድርጊቶች በተመለከተ ባለገንዘቡ እንዲያረጋግጥ የሚጠበቅበት ባለዕዳዉ ንብረቱን ወይም ያለዉን መብት ሆነ ብሎ እየለቀቀ ወይም እያስተላለፈ መሆኑንና ይህንንም እያደረገ ያለዉ ባለገንዘቡ የመብት ጥያቄዉን የሚያስፈጽምበትን ንብረት እንዲያጣ ለማድረግ ተንኮል አስቦ እንደሆነ፤ ባለዕዳዉ ሆነ ብሎ እየለቀቀ ወይም እያስተላለፈ ያለዉ ይህ መብት(ንብረት) ለባለገንዘቡ መብት አፈጻጸም መድን በመሆኑ የዚህ ሀብት መጥፋት ወይም ሌላ ሰው መተላለፍ የባለገንዘቡ ጥያቄ መፍትሔ እንዳያገኝና ጉዳት እንዲደርስበት በማሰብ መሆኑን እና ይህ መብት(ንብረት) ባለገንዘቡ በራሱ ስም በሚጠይቀዉ ጥያቄ ልክ መሆኑን ማስረዳት እንደሚጠበቅባቸዉ በዘርፉ የተጻፉ ድርሳናትና በፍ/ብ/ሕግ ከቁጥር 1995 - 1999 የተደነገጉ ድንጋጌዎች መንፈስና ይዘት ያስገነዝባሉ።

ከዚህ ጋር በተያያዘ የባለዕዳው የማጭበርበር ተግባር ከባለዕዳው መክሰር ጋር ሊያያዝና በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 2000 እና በንግድ ሕግ ስለመክሰር በተደነገገው አግባብ ባለዕዳው ከስራው ተብሎ ተወስኖ በንግድ ሕግና በሌላ ሕግ በተደነገገው አግባብ የባለገንዘቦቹ መብት ጥበቃ እንዲያገኝ የሚደረገው መቼ ነው የሚለውን ማየት ጠቃሚ ይሆናል። በእኛ እምነት የፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 2000 ተፈጻሚ የሚሆነው ባለእዳው ለባለገንዘቦች የገባውን ግዴታ ላለመውጣት ካለው ዓላማ በመነሳት ብቻ ሳይከሰር በተንኮል በእጅ ያለው ሀብት ለባለገንዘቡ የመብት ጥያቄ ማስፈጸሚያ እንዳይወል በተለያዩ መንገዶች ንብረቱን በግዥ ወይም በስጦታ አገኘሁኝ ከሚል ሦስተኛ ወገን ጋር በመመሳጠር ባለገንዘቡን የሚጎዳ የአጭበርባሪነት ተግባር በመፈጸም ንብረቱን ባስተላለፈበት በማንኛውም ጊዜ ሁሉ ሳይሆን ባለዕዳው ተቃዋሚ የቀረበባቸውን ሥራዎች የሠራው ራሱን ለማክሰር የፈጸመው ተግባር ሲሆንና መክሰሩም ሲረጋገጥ ብቻ ሊሆን ይገባል።

በያዝነው ጉዳይ ከላይ በዝርዝር እንደተመለከተው አመልካች በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 358 መሰረት በ1ኛ እና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የነበረው ክርክር ተሰምቶ 2ኛ ተጠሪ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር ያደረገውን ወል በተናጠል መሰረዙ ተገቢ አይደለም ተብሎ 2ኛ ተጠሪ ለ1ኛ ተጠሪ በክሱ የተጠቀሰውን ቤት ገንብቶ ለማስረከብ በገባው የወል ግዴታ መሰረት የቤቱን ግንባታ አጠናቆ ለ1ኛ ተጠሪ እንዲያስረክብ ተወስኗል። በዚህ መልኩ ወሳኔ ከመሰጠቱ በፊት እና 2ኛ ተጠሪ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር የፈጸመውን ወል በተናጠል ሠርዣለሁ ከማለቱ በፊት በተጠሪዎች መካከል ከቤት ርክክብና ከቀሪ ክፍያ አፈጻጸም ጋር በተያያዘ ለረጅም ጊዜ የቆየ አለመግባባት እንደነበር የግራ ቀኝ ክርክር ያሳያል።

ከንግድ ሕጎችን ከተለያዩ ድንጋጌዎች እና በአገራችን በልማድ ከዳበረው አሠራር መረዳት እንደሚቻለው ኃላፊነቱ የተወሰነ የግል ማኅበር ምንም እንኳን የራሱ የሆነ ሕጋዊ ሰውነት ያለው የንግድ ማኅበር ቢሆንም ለሕዝብ ግልጽ በሆነ አኳኝን አክሲዮኑ ለማንኛውም ሰው ለሽያጭ ቀርቦ በባለአክሲዮኖች የሚቋቋም ሳይሆን ዘመዳሞች የሆኑ ወይም በጓደኝነት ወይም በሙያ እርስ በእርሳቸው በደንብ የሚተዋወቁ ሰዎች ካፒታል በማዋጣት የሚቋቋሙት ነው። እንዲሁም 2ኛ ተጠሪ ኃላፊነቱ የተወሰነ የግል ማኅበር ሆኖ የተቋቋመ መሆኑ አከራካሪ ካለመሆኑም በተጨማሪ 2ኛ ተጠሪ የተቋቋመው ካለው ካፒታል ግማሹን የአመልካች ባለቤት ባለድርሻ በመሆንና ቀሪውን ግማሽ ድርሻ ደግሞ የአመልካች ባል ወንድም ድርሻ በመሆን ያቋቋሙት እንደሆነ በይግባኝ ሰሚው ችሎት በማስረጃ የተረጋገጠና በአመልካችም ያልተካደ ፍሬ ነገር ነው። 2ኛ ተጠሪ በዚህ መልኩ ዘመዳሞች በሆኑ ሁለት ሰዎች የተቋቋመ በመሆኑ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት ርክክብና ከቀሪ ክፍያ አከፋፈል ጋር በተያያዘ በተጠሪዎች መካከል የነበረውን አለመግባባት ክርክሩ ወደ ፍርድ ቤት ከመምጣቱ በፊት 2ኛ ተጠሪን ያቋቋሙ ማኅበራዊዎችም ሆኑ አመልካችም ማኅበራዊዎች ከሆኑት ባለቤታቸው በኩል አያውቁም ተብሎ አይገመትም።

በተጨማሪም አመልካች አከራካሪውን ቤት በቀን 27/01/2010 ዓ/ም በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ አጅንሲ በተደረገ ወል ከ2ኛ ተጠሪ ላይ በብር 4,500,000.00 ገዝቻለሁ ያሉትን በሚሊዮኖች ብር የተደረገ ግብይት ባለቤታቸው (የ2ኛ ተጠሪ ግማሽ ባለድርሻ) አመልካች ቤቱን ከማንና በምን ያህል ገንዘብ ለመግዛት ወል እንደተዋዋሉና በቤቱ ላይ አስቀድሞ መብት ያቋቋመ ሰዉ መኖር አለመኖሩን በተመለከተ ከአመልካች ጋር መረጃ የመለዋወጥ እድል እንዳላቸው ይግባኝ ሰሚው ችሎት የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃዎችን መሰረት አድርጎ ያረጋገጠው ፍሬ ነገር ነው። እንዲሁም 2ኛ ተጠሪ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት በየጊዜው ተከፍሎ በሚጠናቀቅ የአከፋፈል ሥርዓት ገንብቶ ለ1ኛ ተጠሪ ለማስረከብ በ2003ዓ/ም ስምምነት ያደረገው በብር 4,478,000.00 ሆኖ ግንባታው በመጠናቀቅ ደረጃ ያለውን ይህንኑ ቤት ከ7 ዓመት በኋላ ለአመልካች በአንጻራዊነት ዝቅተኛ እንደሆነ በሚገመት ዋጋ በብር 4,500,000.00 በሽያጭ ማስተላለፉና (በወሉ ላይ ቤቱ የተሸጠበት ገንዘብ በወሉ ደረሰኝነት እንደተከፈለ የሚገልጽ ቢሆንም የይግባኝ ሰሚው ችሎት መዝገብ እንደሚያሳየው የሽያጩ ዋጋ በወሉ ደረሰኝነት የተከፈለ ሳይሆን በተ.አ.ታ. ደረሰኝ ቁጥር 001 በዱቤ ሽያጭ የተፈጸመ ግብይት እንደሆነ) የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው።

ሲጠቃለል ከዚህ በላይ በተመለከተው አግባብ ከተረጋገጡ ፍሬ ነገሮች መገንዘብ የተቻለው 2ኛ ተጠሪ የማኅበሩ አንደኛው ባለድርሻ ሚስት ለሆኑት አመልካች በአንጻራዊነት ዝቅተኛ እንደሆነ ግንዛቤ በሚወሰድ ዋጋ በሽያጭ ያስተላለፈው ቤት ለ1ኛ ተጠሪ በገባው የወል ግዴታ መሰረት 1ኛ ተጠሪ ያስገነቡቱ ቤት መሆኑ ከግራ ቀኙ ክርክር፣ ከቀረቡት ማስረጃዎችና ከአጠቃላይ ነባራዊ ሁኔታ የተረጋገጠ ነው።በዚህ መልኩ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት ለአመልካች በሽያጭ ያስተላለፈው ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ባደረገው ወል ላይ የተመለከተውን ቤት በመሆኑ ይህንን ያደረገው 1ኛ ተጠሪ በክርክሩ የሚረቱና 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ያስረክብ የሚባል ከሆነ 2ኛ ተጠሪ የማስረክበው ቤት በይዘታዬ ስር አይገኝም ለማለት እና 1ኛ ተጠሪ የሚረከቡትን ቤት እንዲያጡና በዚህም ምክንያት በመብትና ጥቅማቸው ላይ ጉዳት እንዲደርስባቸው ለማድረግ በማሰብ የፈጸመው የተንኮል ተግባር እንደሆነ ያሳያል።ይግባኝ ሰሚው ችሎት በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ወል በእርግጥም ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት በሽያጭ ለማስተላለፍ የተደረገ ሳይሆን ቤቱን 1ኛ ተጠሪ እንዳይረከቡ በማድረግ የ1ኛ ተጠሪን መብትና ጥቅም ለመጉዳት ታስቦ የተደረገ ወል ነው በሚል ያረጋገጠው የፍሬ ነገር ድምዳሜም ይህንኑ የሚያስገነዝብ ነው።የተንኮል ተግባር ድርጊቱን ተመካክረው ከሚፈጸሙ ሰዎች ወጭ ለማንኛውም ሰዉ በግልጽ በሚታይና በሚሰማ አኳኋን የሚሰራ ባለመሆኑ የተንኮል ተግባር መኖሩን ለማረጋገጥ የሚቀርብ ማስረጃም ይህንኑ ሁኔታ ታሳቢ ባደረገ መልኩ ከተረጋገጡ ፍሬ ነገሮችና ከነባራዊ ሁኔታዎች በመነሳት ግንዛቤ(factual inferences) ሊወሰድበት የሚችል ነው።ይግባኝ ሰሚው ችሎትም በተጠቀሰው አግባብ አስቀድሞ ሰበር ሰሚ ችሎት ይዞ የመለሰለትን ጭብጦች በግራ ቀኙ

የታመኑትንና በማስረጃ የተረጋገጡትን ፍሬ ነገሮች መነሻ በማድረግ ድምዳሜ ላይ ደርሷል ከሚባል በስተቀር አከራካሪ ጭብጦችን በሙሉ በግምት ላይ ተመስርቶ ወስኗል የሚያስብል ባለመሆኑ በዚህ ረገድ በአመልካች የቀረበውን ክርክር አልተቀበልንም።

እንዲሁም በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ወል እንዲፈርስ የተሰጠ ወሳኔ ባይኖርም አመልካች ለ2ኛ ተጠሪ የከፈሉት ገንዘብ ካለ እና 2ኛ ተጠሪ ከ1ኛ ተጠሪ ጋር በገባው የወል ግዴታ ላይ ከተመለከተው የግንባታ ሥራ ውጭ የፈጸሙት ግንባታ ካለ ከ2ኛ ተጠሪ ላይ ለተጨማሪ ግንባታ ያወጡት ወጪ እንዲተካላቸው መጠየቅ እንዲችሉ በይግባኝ ሰሚው ችሎት ተወስኖላቸዋል።እንዲሁም 2ኛ ተጠሪ መስራት ይገባዉ ከነበረዉ ግንባታ በላይ በቤቱ ላይ አመልካች በራሳቸው ገንዘብ የሰሩት ተጨማሪ የማሻሻያ/የግንባታ ሥራ ካለ 1ኛ ተጠሪ ከ2ኛ አመልካች ጋር በፈጸሙት ወል ላይ ከተመለከተው በላይ የሆነ ወይም የተሻለ የግንባታ ማሻሻያ የተደረገለትን ቤት ተረክበው አለአግባብ እንዳይበለጸጉ በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 2162 እና ተከታይ ድንጋጌዎች መሠረት አላግባብ ስለመበልጸግ በተመለከተው የሕግ ክፍል አግባብ አመልካች ክስ በማቅረብ መጠየቅ ይችላሉ። ከዚህ ውጭ የሕጉ ድንጋጌዎች የ2ኛ ተጠሪን የተንኮል ተግባር የመቅጣትና የ1ኛ ተጠሪን(የገንዘብ ጠያቂን) መብት የማስከበር ዓላማ ያለው በመሆኑ አመልካች ተጨማሪ ግንባታ/ማሻሻያ በቤቱ ላይ አድርጌያለሁ በማለታቸው ብቻ በአመልካችና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ወል ጸንቶ እንዲቀጥል የሚደረግበት አግባብ የለም።ይህ ይሆን የነበረው በፍ/ብ/ሕግ ቁጥር 1997 መሰረት ቤቱን የገዙት በቅን ልቦና መሆኑ ሲረጋገጥ ነው።ነገር ግን በዚህ ድንጋጌ ተቃራኒ ንባብ መሰረት ከላይ እንደተመለከተው አመልካች ቤቱን የገዙት ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ባላቸው ግንኙነት ከ2ኛ ተጠሪ ጋር በመመሳጠር በተንኮል 1ኛ ተጠሪ እንዲጎዱ ለማድረግ መሆኑ ስለተረጋገጠ ከዚህ አንጻር ያነሱት ክርክር የሕግ ድጋፍ ያለው አይደለም።በመሆኑም ይግባኝ ሰሚው ችሎት አስቀድሞ በመዝገቡ ላይ የወሰነውን በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 360/2 መሰረት በማጽናት የሰጠው ወሳኔ ክፍ ሲል በዝርዝር በተመለከተው አግባብ በተወሰነ ደረጃ ምክንያቱ ከመለወጡ በስተቀር ከወጤት አንጻር ሲታይ ጉድለት ያለበት ባለመሆኑ ተከታዩ ተወስኗል።

ወ ሳ ኔ

1. የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 153192 ላይ በቀን 26/08/2013ዓ/ም የሰጠው ውሳኔ በፍ/ብ/ስ/ስ/ሕግ ቁጥር 348/1 መሰረት ፀንቷል።
2. ግራ ቀኝ በዚህ ችሎት ያወጡትን ወጭ የየራሳቸውን እንዲችሉ ተወስኗል።

ት እ ዛ ዝ

1. የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት አስቀድሞ በሰ/መ/ቁጥር 159065 ላይ በቀን 24/03/2011ዓ/ም በተሰጠው ውሳኔ መሰረት በቀሪው ጉዳይ ላይ ተገቢውን እንዲወስን የወሳኔው ግልባጭ ይተላለፍላት። ግራ ቀኝ ሲጠይቁም ግልባጩ ይሰጣቸዋል።
2. በመዝገቡ ላይ የተሰጠ እግድ ካለ ተነስቷል።ይጻፍ። መዝገቡ ተዘግቷል፤ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

ንብረት