

የሰ/መ/ቁ. 44800

ጥቅምት 05 ቀን 2002 ዓ.ም

ዳኞች፡- መንበረፀሐይ ታደሰ

ሂሩት መለሰ

ታፈሰ ይርጋ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች፡- አቶ አብዱራሣቅ ሐሚድ - ጠ/አስቻለው አሻግራ - ቀረቡ

ተጠሪ፡- የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ - ነ/ፈ.ጅ መንበረ አድማሱ - ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

በዚህ መዝገብ የቀረበው የመያዣ ውል ይፍረስልኝ ጥያቄ ነው። አመልካች ለፌ/መ/ደረጃ ፍርድ ቤት ባቀረቡት ክስ ሐሚድና ቤተሰቡ የግብርና ውጤቶች ኃ/የተ/የግ/ማህበር ከተጠሪ ላይ ለወሰደው ብድር አመልካች በአ/አበባ ከተማ ወረዳ 23 ቀበሌ 12 ውስጥ የሚገኘውን ቤት በመያዣ ያስመዘገቡ ሲሆን አቶ ሐሚድ ይስሐቅ የተባሉ ግለሰብም 2 ቤቶች በመያዣ ሰጥተዋል። ተበዳሪው ብድሩን አጠናቆ ባለመክፈሉ ባንኩ በመያዣ የያዛቸውን

ቤቶች በሃራጅ ለመሸጥ በመንቀሳቀሱ ባንኩ የአቶ ሐሚድ ይስሐቅ ቤቶችን በሐራጅ ሽጦ እዳውን በሙሉ ከፍሎ አጠናቋል። እዳው ተከፍሎ ስለተጠናቀቀ በመያዣ የሰጠሁት ቤት ካርታ እንዲመልስልኝ ብጠይቀው ፈቃደኛ አልሆነም። የመያዣው ውሉ ከተፈረመ 10 አመት ያለፈው በመሆኑ ቀሪ ሆኗል። ስለዚህ ባንኩ ቤቱን በሐራጅ ለመሸጥ የጀመረውን እንቅስቃሴ እንዲያቆም የያዘውን ካርታ እንዲመልስ፣ ያልተከፈለ እዳ ካለ የሂሳብ መግለጫ እንዲያቀርብና ቀሪውን ገንዘብ ከፍሎ ቤቱ ከመያዣነት እንዲለቀቅልኝ በማለት ጠይቀዋል። ፍ/ቤቱም ግራ ቀኙን ካከራከረ በኋላ ተበዳሪው የወሰደው ብድር ተከፍሎ ያልተጠናቀቀ በመሆኑና በፍ/ብ/ህ/ቁ 3058(1) የተመለከተው የ10 አመት ጊዜ ከማለፍ በፊት በመያዣ ንብረቱ ላይ እንቅስቃሴ የጀመረ ስለሆነ ክስ ተቀባይነት የለውም በማለት ወስኗል። በዚህ ውሳኔ ላይ አመልካች ለፌ/ክፍተኛ ፍ/ቤት ይግባኝ ያቀረቡ ቢሆንም የስር ፍ/ቤት ውሳኔ ፀንቶባቸዋል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚህ ውሳኔ ላይ ነው። የአመልካች ዋነኛ አቤቱታ የመያዣው ውል ከተመዘገበ 10 አመት ስላለፈው በፍ/ብ/ህ/ቁ 3058(1) መሰረት መያዣው ቀሪ ነው የሚል ነው። ይህ ችሎትም ይህንን የአመልካችን ቅሬታ ለመመርመር አቤቱታው ለሰበር ችሎት እንዲቀርብ በማድረግ ግራ ቀኙ ክርክራቸውን በጽሁፍ አቅርበዋል። ችሎቱም መዘገቡን እንደሚከተለው መርምሯል።

አመልካች ሐሚድና ቤተሰቡ የግብርና ውጤቶች ኃ/የተ/የግ/ማህበር ለወሰደው ብድር ቤታቸውን በመያዣ ሰጥተዋል። የመያዣ ውሉም የተመዘገበው በ1987 ዓ.ም መሆኑን እንዲሁም ተበዳሪው ድርጅት ብድሩን መክፈል ባለመቻሉ ተጠሪ ለአመልካች ጥቅምት 24 ቀን 1992 ዓ.ም ማስጠንቀቂያ መስጠቱን አመልካች አልካዱም። አመልካች መያዣው ቀሪ ነው በማለት የሚከራከሩት የፍ/ብ/ህ/ቁ 3058(1)ን በመጥቀስ ነው። በመሆኑም ይህን ድንጋጌ መመልከት ያስፈልጋል። አመልካች የጠቀሱት ይህ ድንጋጌም እንደሚከተለው ይነበባል።

የማይንቀሳቀስ ንብረት የመያዣ መብት ውጤት የሚኖረው ከተፃፈበት ቀን አንስቶ እስከ አስር ዓመት ድረስ ነው።

በዚህ ድንጋጌ መሰረት አንድ የመያዣ ውል ውጤት የሚኖረው መያዣው ከተመዘገበበት ቀን አንስቶ እስከ 10 አመት ድረስ ነው። በመሆኑም በመያዣ ውሉ ምክንያት በሚገኙ ማናቸውም መብቶች መገልገል የሚቻለው ይኸው የተወሰነው ጊዜ ከማለፍ በፊት ይሆናል ማለት ነው። ይህ የጊዜ ዘመን ሊራዘም የሚችለው 10 ዓመቱ ከማለፍ በፊት ውሉ እንዲታደስ አዲስ ምዝገባ ተከናውኖ ከሆነ ብቻ እንደሆነ ከፍ/ብ/ህ/ቁ 3058(2) እንገነዘባለን። በመሰረቱ ይህ ህግ አመልካች እንደሚሉት የይርጋ ድንጋጌ አይደለም። ይርጋ ማለት በህግ ተለይቶ ከተቀመጠው የጊዜ ገደብ በኋላ በአንድ ጉዳይ ክስ ለማቅረብ የሚከለክልበት የህግ ዕንቅፍተኛ ነው። በመሆኑም ይርጋ አንድ ሰው በጉዳዩ ላይ መብት ያለው ቢሆንም እንኳ ይህንን መብቱን ለመጠየቅ የማይችልበትን ገደብ የሚመለከት ነው። ይህ ክልከላም ተፈጻሚ የሚሆነው ክስ ከቀረበ በኋላ ተከላኸ የይርጋ መቃወሚያ አንስቶ የተከራከረ ከሆነ ነው። ከሳሽ ክስ የማቅረብ መብቱ በይርጋ ቀሪ ከሆነ በኋላ ክስ አቅርቦ ተከላኸ ክስ በይርጋ ቀሪ መሆኑን በመግለፅ ካልተቃወመ ክስ ተቀባይነት አግኝቶ መታየት ይቀጥላል። የጊዜ ገደቡ በማለፍ ብቻ ፍ/ቤት የይርጋውን በራሱ አነሳሽነት አንስቶ ክስን ውድቅ ሊያደርግ አይችልም። የፍ/ብ/ህ/ቁ 3058(1) የሚያስቀምጠው የይርጋን ጽንሰ-ሐሳብ አይደለም። የተጠቀሰው አንቀፅ የሚናገረው በህጉ የተመለከተው የጊዜ ገደብ ማለፍ የመያዣው ውሉን ቀሪ (lapse) የሚያደርገውና ከዚሁ ጊዜ በኋላ መያዣ ውሉ ተጠቃሚ የሆነው ሰው በመያዣው ላይ ያለው መብት የሚያበቃበትን ሁኔታ ነው። የመያዣ ውሉ ከተመዘገበ በኋላ 10 ዓመት ሆኖት እንደሆነና እንዲታደስ ካልተጠየቀ ጠያቂ ባይኖርም አቃቤ መዘገቡ መያዣውን እራሱ ሊሰርዘው እንደሚገባ የፍ/ብ/ህ/ቁ 1632(2) ተመልክቷል። በመሆኑም መያዣ ሰጪው 10 አመት በማለፍ መያዣው እንዲሰረዝ ጥያቄ ባያቀርብም መዘጋቢው አካል ራሱ ምዝገባውን ሰርዞ መያዣውን ቀሪ ሊያደርገው ይገባል።

በሌላ በኩል መያዣው ነሐሴ 17 ቀን 1987 ዓ.ም የተመዘገበ ቢሆን በመያዣ የተያዘው ቤት አመልካች ክስ እስከመሰረቱበት ህዳር 12 ቀን 1999 ዓ.ም ድረስ አለመሸጡን ከመዘገቡ መረዳት ይቻላል። አመልካችም ይህንን ጊዜ መሰረት አድርገው ነው መያዣው ቀሪ ነው ሲሉ የሚከራከሩት። ተጠሪ በበኩሉ መያዣው ከተመዘገበ በኋላ ተበዳሪው እዳውን ባለመክፈሉ 10 አመቱ ሳያልፍ ጥቅምት 24 ቀን 1992 ዓ.ም ማስጠንቀቂያ ለአመልካች በመስጠቱ መያዣው ቀሪ አልሆነም ሲል ተከራክሯል። አመልካች የተባለው ማስጠንቀቂያ የደረሳቸው መሆኑን አልካዱም። ክርክራቸው ማስጠንቀቂያ በመስጠት የይርጋ ጊዜን ማቋረጥ የሚቻለው ለዋና እዳ እንጂ ለማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ አይደለም የሚል ነው። ከፍ ሲል እንደተመለከትነው በፍ/ብ/ህ/ቁ 3058 ስር የተቀመጠው የጊዜ ገደብ የይርጋ ጊዜ ገደብ ባለመሆኑ ስለይርጋ ማቋረጫ ያቀረቡት ክርክር ተቀባይነት የለውም። በሌላ በኩል ግን ባለገንዘቡ የመያዣ ውሉ ከተመዘገበበት ቀን ጀምሮ 10 ዓመት ከማለፍ በፊት በመብቱ መገልገል