

ዳኞች፡ - ተገኔ ጌታነህ

ሐገሥ ወልዱ

ተሻገር ገብረሥላሴ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካቾች፡ - 1. አቶ ስለሺ ወርቅነህ - ጠበቃ ግሩም አየለ - ቀረቡ

2. ወ/ሮ ብርቅነሽ መኮነን

3. ወ/ሮ ራሄል መኮነን



አቶ የውሴፍ አጃምሮ - ቀረቡ

ተጠሪዎች፡ - 1. አቶ ሁሪሳ ደመሳ - ጠበቃ አቶ ተስፋዬ ለማ

2. ወ/ሮ ሰውነት ፈቃዱ - አልቀረቡም።

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የቀረበው አመልካቾች የምዕራብ ሸዋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት የኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎትና ሰበር ችሎት የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ይታረምልን በማለት አመልካቾች ስላመለከቱ ነው። ክርክሩ በመጀመሪያ የታየው በዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ነው። የክርክሩ መነሻ የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠው የአፈፃፀም ትእዛዝ እንዲሰረዝላቸው አመልካቾች ያቀረቡት ጥያቄ በየደረጃው ያሉ የክልል ፍርድ ቤቶች ህጋዊ መሠረት የለውም በማለት ውድቅ ማድረጋቸው ነው።

የክርክሩ መሠረታዊ ይዘት አንደኛ ተጠሪ ለሁለተኛ ተጠሪ ገንዘብ አበድሮ ያልተከፈለው መሆኑን በመግለጽ ክስ አቅርቦ ሁለተኛ ተጠሪ ከአንደኛ ተጠሪ የተበደሩትን ገንዘብ እንዲከፍሉ በፍርድ ተወስኖባቸዋል። ከዚህ በኋላ አንደኛ ተጠሪ የፍርድ ባለሙያነት ሁለተኛ ተጠሪ የፍርድ ባለዕዳ ሆነው አንደኛ ተጠሪ በአስከፊቱት የአፈፃፀም መዝገብ ተከራክረው ንብረትነቱ የሁለተኛ ተጠሪ ነው የተባለ ቤት በሀራጅ የሚሸጥ መሆኑ በበክልቻ ጋዜጣ የጨረታ ማስታወቂያ ወጥቶ ቤቱ ተሸጦ ለሁለተኛዋ ተጠሪ እዳ መክፈያነት እንዲውል የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ትእዛዝ ሰጥቷል። አመልካች ቤቱ ከተሸጠና የአፈፃፀም መዝገቡ ከተዘጋ በኋላ ለሁለተኛ ተጠሪ እዳ መክፈያነት የተሸጠው ቤት የሁለተኛ ተጠሪ የግል ንብረት ሣይሆን የአንደኛ ተጠሪ፣ የሁለተኛና ሶስተኛ አመልካቾች የጋራ ንብረት ነው። አንደኛ ተጠሪ ከሁለተኛና ሶስተኛ አመልካቾች ጋር በመሆን ህዳር 26 ቀን 1996 ዓ.ም በተፃፈ ውል ለአንደኛ አመልካች የሸጡትና አንደኛ አመልካችም በውሉ መሠረት ብር 82,640.29

(ሰማንያ ሁለት ሺህ ስድስት መቶ አርባ ብር ከሃያ ዘጠኝ ሳንቲም) ቤቱን ከባንክ መያዣነት ለማስለቀቅ የክፈሉ መሆኑን የቤቱን ስመ ሀብት ወደ ወራሾቹ ለማዛወር ብር 31,884.42 (ሰላሳ አንድ ሺህ ስምንት መቶ ሰማንያ አራት ብር ከአርባ ሁለት ሳንቲም) የክፈሉ መሆኑን ብር 16,799 ለወራሾቹ የክፈሉ መሆኑን በመግለጽ ንብረቱ ላይ የተደረገው የሀራጅ ሽያጭ እንዲሰረዝላቸው ለዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አመልክተዋል።

አንደኛ ተጠሪ ቤቱ በሀራጅ የሚሸጥ መሆኑ ማስታወቂያው በቤቱ ላይ ያልተለጠፈ መሆኑን በማመን የሀራጅ ማስታወቂያው በጋዜጣ የወጣ በመሆኑ የሽያጩን ሥርአት ለማሰረዝ የሚያበቃ ምክንያት አይደለም። ቤቱ የፍርድ ባለዕዳዎ የሁለተኛ ተጠሪ ንብረት እንደሆነ በክፍሉ አስተዳደር ተረጋግጧል። ሽያጩ እንዲሰረዝ ጥያቄው የቀረበው በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447(1) በተደነገገው የሁለት ወር ጊዜ ካለፈ በኋላ በአምስት ወሩ ነው። አመልካቾች በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 418 መሠረት ጣልቃ መግባት የሚችሉት ፍርድ ከመፈፀሙ በፊት ነው። አንደኛ አመልካች በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1723 መሠረት ቤቱን የገዛ መሆኑን ያቀረበው ማስረጃ ስለሌለ የሀራጅ ሽያጩ እንዲሰረዝ ለማመልከት የሚያስችል መብት የለውም በማለት መልስ የሰጠ ሲሆን ሁለተኛ ተጠሪ (የፍርድ ባለዕዳዎ) በበኩሏ ከአንደኛው ተጠሪ የፍርድ ባለመብት ገንዘብ ተበድራ መክፈል ስላልቻልኩኝ ቤቱ ተሽጦ ተከፍሏል። ሁለተኛና ሶስተኛ አመልካቾች ከአዳ ቀሪ ከሆነው ገንዘብ ድርሻቸውን እንዲሰጣቸው ከሚጠይቁ በስተቀር ሽያጩ እንዲሰረዝ ለመጠየቅ አይችሉም። ቤቱ ከተሸጠና ገንዘቡ ከተክፈለ በኋላ ሁለት ወር አልፎታል በማለት መልስ ሰጥተዋል።

የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የአመልካቾችን አቤቱታና የተጠሪዎችን መልስ ከመረመረ በኋላ

1. የጨረታው ማስታወቂያ በተሸጠው ቤት ላይ ተለጥፏል ወይስ አልተለጠፈም?
2. የጨረታ ማስታወቂያው በጋዜጣ ከወጣ የሀራጅ ማስታወቂያው በሚሸጠው ቤት ላይ መለጠፍ ነበረበት በማለት አቤቱታ አቅራቢዎች (አመልካቾች) የሚያቀርቡት ክርክር ትክክል ነው ወይስ አይደለም?
3. አቤቱታ አቅራቢዎች የሀራጅ ሽያጩ እንዲሰረዝ ጥያቄ ያቀረቡት ህጉ በሚፈቅደው የጊዜ ገደብ ውስጥ ነው ወይስ አይደለም?
4. የአንደኛው አቤቱታ አቅራቢ (አመልካች) ቤቱን ለመግዛት ያደረገው ውል በህግ ፊት ተቀባይነት አለው ወይስ የለውም?
5. በፍርድ አፈፃፀም ሂደት መብታችንና ጥቅማችንን ያሳያል የሚሉ ሰዎች የጣልቃ ገብነቱን ጥያቄ መቼ ማቅረብ አለባቸው? የሚሉትን ጭብጦች መስርቷል።

የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የቤቱ የሀራጅ ማስታወቂያ በቤቱ ላይ ያልተለጠፈ መሆኑን አረጋግጧል። ሆኖም የሀራጅ ማስታወቂያው በጋዜጣ የወጣ በመሆኑ የሀራጅ ማስታወቂያው በሚሸጠው ቤት ላይ አለመለጠፉ የሀራጅ ሽያጩን ለመሰረዝ የሚያበቃ ምክንያት አይደለም በማለት ወስኗል። ሁለተኛውን ጭብጥ በተመለከተ አመልካቾች ሽያጩ እንዲሰረዝላቸው በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447(1) የተደነገገው የሁለት ወር የጊዜ ገደብ ካለፈ በኋላ የቀረበ ስለሆነ የአመልካቾች አቤቱታ ተቀባይነት የለውም በማለት ወስኗል። አራተኛውን ጭብጥ በተመለከተ አንደኛው አመልካች የሁለተኛ ተጠሪ፣ የሁለተኛና ሶስተኛ አመልካች የጋራ ሀብት የሆነውን ቤት በፍ/ብሔር ሕግ ቁጥር 1723 መሠረት የገዛ መሆኑን የሚያስረዳ ማስረጃ በቤቱ ላይ የተደረገውን ሽያጭ እንዲሰረዝለት ለመጠየቅ የሚያስችለው መብት የለውም በማለት ብይን የሰጠ ሲሆን አምስተኛውን ጭብጥ በተመለከተ በአፈፃፀም ሂደት በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 418

መሠረት ጣልቃ መግባት የሚቻለው ፍርድ ከመፈፀሙና ንብረቱ ከመሸጡ በፊት በመሆኑ የአመልካቾች ጥያቄ ሥነ ሥርዓት ሕግ ድንጋጌው መሠረት አልቀረበም በማለት የአመልካቾችን አቤቱታ ወድቅ አድርጎታል። ሁለተኛና ሶስተኛ አመልካቾች የፍርድ ባለዕዳ (ሁለተኛ ተጠሪ) ባመነችው መሠረት ድርሻቸውን ከሚጠይቁ በስተቀር ሽያጩ እንዲሰረዝ ለመጠየቅ አይችሉም በማለት ወስኗል።

አመልካቾች የዙኑ ክፍተኛ ፍርድ ቤት በሰጠው ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለኦሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አቅርበዋል። የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የአመልካቾችን ይግባኝ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ ቁጥር 337 መሠረት ሰርዘታል። አመልካቾች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት የሰበር አቤቱታ ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ችሎት የሰበር አቤቱታ አቅርበዋል። የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ችሎት የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የለበትም በማለት የአመልካቾችን አቤቱታ ወድቅ አድርጎታል።

አመልካቾች ሐምሌ 6 ቀን 2002 ዓ.ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታ ሁለተኛ አመልካችና ሶስተኛ አመልካች ከሁለተኛዋ ተጠሪና በዚህ ክርክር ተሳታፊ ካልሆኑት ሄኖክ መኮነን እና ራሄል መኮነን የጋራ ንብረት የሆነ ቤት በቡራዩ ከተማ ነበራቸው። ይህንን የጋራ ንብረት የሆነውን ቤት ህዳር 26 ቀን 1996 ዓ.ም በተፃፈ ውል አንደኛው አመልካች የገዛው ሲሆን ውሉ በምዕራብ ሸዋ ዞን ውልና ማስረጃ ጽ/ቤት እንዲመዘገብ ተደርጓል። የፍርድ ባለሙያነት ነው የተባለው አንደኛው ተጠሪ በሽያጭ ውሉ ላይ በምስክርነት የፈረሙ ሲሆን ለሽያጭ ውሉ መልካም አፈፃፀም ለሻጮች ሀላፊ እሆናለሁ በማለት የዋስትና ግዴታ ገብቷል። ሁለተኛ ተጠሪ በመዝገብ ቁጥር 15876 በመጀመሪያ ለእኔ ከሌሎቹ በተለየ ሁኔታ ብዙ ገንዘብ ገዥ ሊከፍለኝ ይገባል በማለት ክስ ያቀረቡ ሲሆን ከዚህ በኋላ ክላቸውን በማሻሻል ውሉ ይፍረስልኝ የሚል ክስ አቅርበው ነበር። ሁለተኛና ሶስተኛ አመልካቾች የሁለተኛ ተጠሪን ክስ በመቃወም በክርክሩ ጣልቃ ከገቡ በኋላ መዝገቡ የዳኝነት ሳይከፈል የተከፈተ በመሆኑ ሁለተኛ ተጠሪ የዳኝነት ከፍለው እንዲቀርቡ ትእዛዝ ተሰጥቶ የዳኝነት ስላልከፈሉ የዳኝነት ሲከፈል መዝገቡ እንደሚንቀሳቀስ ገልጾ ሰኔ 18 ቀን 2001 ዓ.ም መዝገቡን ዘግቶ አሰናብቶናል።

ከዚህ በኋላ ሁለተኛ ተጠሪ ክርክራቸው የማያዋጣቸው መሆኑን በመለየት በቤቱ ሽያጭ ላይ በምስክርነት የፈረሙትና ለአፈፃፀሙ ዋስ ከሆኑት አንደኛ ተጠሪ ብር 200,000 (ሁለት መቶ ሺህ ብር) ለሁለተኛ ተጠሪ እንዳበሩ የሚገልጽ ሁለት የብድር ውል በማዘጋጀት በፍርድ ቤት አንደኛ ተጠሪ በሁለተኛ ተጠሪ ላይ ክስ አቅርበው አስፈርደውና የአፈፃፀም ክስ አቅርበው የሀራጅ ማስታወቂያው ቤቱ ላይ ሳይለጠፍ ሀራጅ እንዲከናወን በማድረግ የአንደኛ ተጠሪ የአክስት ልጅ ቤቱን በሀራጅ እንዲገዛው አድርገዋል። እኛ ቤቱ በሀራጅ የተሸጠ መሆኑን ያወቅነው ከአምስት ወር በኋላ የአንደኛ ተጠሪ የአክስት ልጅ ቤቱን በፍርድ ቤት በወጣ ሀራጅ ስለገዛሁት ልቀቁ ብሎ ሲጠይቀን ነው። በአንደኛ ተጠሪና በሁለተኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው የብድር ውል ሀሰተኛ የብድር ውል መሆኑን ፖሊስ በወንጀል እንዲያጣራልን ጠይቀን የብድር ውሉ በሀሰት የተዘጋጀ የብድር ውል መሆኑን በፖሊስ ምርመራ የተረጋገጠ ሲሆን የዙኑ ክፍተኛ ፍርድ ቤት የፍትሐብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ ቁጥር 447(1)፣ ድንጋጌ ይዘትና ተጠቃሽና ተፈፃሚ የሚሆንበትን ሁኔታና በፍትሐብሔር ሥነ ሥርዓት ሕግ ቁጥር 418ን አላግባብ በመተርጎም የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልን በማለት አመልክተዋል።

ለአመልካች የሰበር አቤቱታ አንደኛ ተጠሪ ህዳር 16 ቀን 2003 ዓ.ም የተፃፈ ሶስት ገጽ መልስ አቅርቧል። አንደኛ ተጠሪ ባቀረበው መልስ አመልካቾች ለሥር ፍርድ ቤት ያላቀረቡትን አዲስ መከራከሪያ በሰበር ያቀረቡ ስለሆነ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 329 መሠረት ውድቅ ይደረግልኝ። አመልካቾች አቤቱታቸውን ያቀረቡት የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 418 ን በመጥቀስ ነው። ፍርድ ቤቱ በዚህ ድንጋጌ በአፈፃፀም ጣልቃ መግባት የሚችለው ፍርድ ከመፈፀሙ በፊት ነው በማለት የሰጠው ትርጉም ስህተት የለውም። የሀራጅ ማስታወቂያው ቤቱ ላይ አለመለጠፉ የሀራጅ ሽያጩን ለማሰረዝ የሚያስችል ምክንያት አይደለም። አመልካቾች ጥያቄያቸውን በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447(1) በተደነገገው የጊዜ ገደብ አላቀረቡም። ስለሆነም የሀራጅ ሽያጩ የህጉን ሥርአት ተከትሎ የተፈፀመ በመሆኑ የበታች ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሣኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የለበትም በማለት መልስ ሰጥቷል።

ሁለተኛ ተጠሪ በበኩላቸው ህዳር 16 ቀን 2003 ዓ.ም የተፃፈ ሶስት ገጽ መልስ አቅርበዋል። ሁለተኛ ተጠሪ የጨረታ ማስታወቂያው ቤቱ ላይ አለመለጠፉ የሀራጅ ማስታወቂያው በጋዜጣ የወጣ በመሆኑ የሀራጅ ሽያጩን ለመሰረዝ የሚያበቃ አይደለም። አመልካቾች ጥያቄያቸውን በህግ በተደነገገው የጊዜ ገደብ ውስጥ አላቀረቡም በማለት የበታች ፍርድ ቤቶች አቤቱታቸውን ውድቅ ያደረጉት በአግባቡ ነው፤ በምዕራብ ሸዋ ዞን ውልና ማስረጃ የተደረገውን ውል ሁለተኛ ተጠሪ የሚያውቁት አይደለም። የብድር ውሉ በሀሰት የተደረገ ነው ይበሉ እንጂ በፍርድ ቤት ውሣኔ የተረጋገጠ ነው። ቤቱን የገዛው የክርስትና ልጅ ነው ለሚሉት የክርስትና ልጅ መሆኑን ማስረጃ አላቀረቡም የክርስትና ልጅ እንዳይገዛ ህጉ አይከለክልም የሚል መልስ አቅርበዋል። አመልካቾች በበኩላቸው የበታች ፍርድ ቤቶች የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 425 እና የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447 እና ሌሎች የሕግ ድንጋጌዎች ሲተረጎሙ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የሰሩ በመሆኑ በሰበር ታይቶ ሊታረም ይገባል በማለት ታህሣሥ 15 ቀን 2003 ዓ.ም የተፃፈ የመልስ መልስ አቅርበዋል።

ከሥር የክርክሩ አመጣጥና በሰበር በግራ ቀኝ የቀረበው የጽሑፍ ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም ጉዳዩን መርምረናል። ጉዳዩን እንደመረመርነው የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎትና ሰበር ችሎት አመልካቾች የሀራጅ ሽያጩ እንዲሰረዝላቸው ያቀረቡትን ጥያቄ ውድቅ ያደረጉት በአግባቡና ለጉዳዩ ተጠቃሽና ተፈፃሚ መሆን የሚገባቸውን የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ድንጋጌዎች መሠረት በማድረግ ነው ወይስ አይደለም የሚለውን ጭብጥ እልባት ማግኘት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

1. ከላይ የተያዘውን ጭብጥ ለመወሰን በመጀመሪያ በአፈፃፀም የተሸጠው በቡራዩ ከተማ ውስጥ የሚገኘው ቤት የማን ንብረት ነው? የሚለውን መለየት አስፈላጊ ነው። የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በአፈፃፀም እንዲሸጥ ያደረገው ቤት የሁለተኛ ተጠሪ የግል ንብረት አለመሆኑን ሁለተኛ ተጠሪ በሥር ፍርድ ቤትም ሆነ በሀበር ለዚህ ችሎት ባቀረቡት ክርክር ያመኑት ፍሬ ጉዳይ ነው። በአፈፃፀም በሀራጅ የተሸጠው ቤት የሁለተኛ አመልካች፣ የሶስተኛ አመልካች፣ በዚህ ክርክር ተሳታፊ ያልሆኑት ሄኖክ መኮንንና ራሄል መኮንን እና የሁለተኛ ተጠሪ የጋራ ሀብት የነበረ ነው። በቤቱ ላይ ሁለተኛ ተጠሪ ድርሻ የነበራቸው ቢሆንም ይህንን ድርሻቸውን ቤቱ በአንደኛ አመልካች እንዲሸጥ በሰጡት ፈቃድና ስምምነት መሠረት ሸጠዋል የሚለው ነጥብ በሥር ፍርድ ቤት የቀረበና ውሉ የህጉን ፎርም አላሟላም በማለት የታለፈ ነው። አንደኛ አመልካች ውሉ በምዕራብ ሸዋ ዞን ውልና ማስረጃ ጽ/ቤት የተመዘገበ መሆኑን በመግለጽ

ላቀረበው ክርክር ምዕራብ ሸዋ ዞን የተደረገውንና የተመዘገበውን ውል አላውቀውም በማለት ሁለተኛ ተጠሪ በመሸሽ መልክ መልስ የሰጡ ሲሆን ሁለተኛ ተጠሪ ከሌሎች የቤቱ የጋራ ባለሀብቶች ጋር በመሆን ቤቱን ለአንደኛ አመልካች አልሸጥኩም በማለት የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 234 ንዑስ አንቀጽ 1(ሠ) መሠረት አልተከራከሩም። ከዚህ የምንረዳው ቤቱ የፍርድ ባለዕዳ የሆኑት የሁለተኛ ተጠሪ የግል ንብረት እንዳልሆነና ሁለተኛ ተጠሪ በቤቱ ላይ ያላቸውን መብት ከሌሎች የጋራ ባለሀብቶች ጋር በመሆን ለአንደኛ አመልካች ለፍርድ አፈፃፀም ምክንያት የሆነውን የብድር ገንዘብ ከአንደኛ ተጠሪ ከመበደራቸው በፊት የሸጡ መሆኑን በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 234 ንዑስ አንቀጽ 1(ሠ) እና በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 235 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት እንዳመኑ የሚቆጠር ነው። በአፈፃፀም የተሸጠው ቤት የፍርድ ባለዕዳዎ ካልሆነና የፍርድ ባለዕዳዎ በቤቱ ላይ የነበራቸው የጋራ ንብረት ባለቤትነት መብት ከሌሎች ባለሀብቶች ጋር በመሆን የፍታብሔር ሕግ ቁጥር 1266 በሚደነግገው መሠረት ለአንደኛ አመልካች የሸጠች መሆኑን ክዳ ባልተከራከረችበት ሁኔታ የበታች ፍርድ ቤቶች ለጉዳዩ የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447(1) የተደነገገው የጊዜ ገደብ ካለፈ በኋላ ነው አቤቱታ ያቀረባችሁት በማለት የሰጡት ብይን ተገቢ ነው ወይስ አይደለም የሚለው መታየት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

2. አንደኛ አመልካች ንብረቱ የጋራ ባለሀብት ከሆኑ ሰዎች ቤቱን የገዛው መሆኑን ሁለተኛ ተጠሪ በግልጽ ክደው አልተከራከሩም። በአፈፃፀም የተሸጠው ቤት የጋራ ባለሀብት የሆኑት ሁለተኛና ሶስተኛ አመልካቾች አንደኛ አመልካች ቤቱ ላይ በባንክ የሚፈለገውን እዳ በመክፈልና የማዘጋጃ ቤትን ዕዳ በመክፈል ቤቱን ነፃ ያደረገ መሆኑንና ከሁለተኛ ተጠሪና ከሌሎች የጋራ ባለሀብቶች በሙሉ ፈቃድና ስምምነት ገብቶ ቤቱን ይዞ የሚገኝ መሆኑን በመግለጽ ተከራክረዋል። በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447 ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገው የሁለት ወር ጊዜ ገደብ በአፈፃፀሙ ሂደት ተከራካሪ የነበሩት የፍርድ ባለዕዳው ወይም የፍርድ ባለመብቱ ወይም በሀራጅ ጨረታው ተሳትፎ ቤቱን የገዛው ሰውና ለአፈፃፀሙ ሙሉ እውቀት የነበራቸው ሌሎች በጉዳዩ ይገባናል የሚሉ ሰዎች የሀራጅ ጨረታውን ለማስፈረስ በቂ ምክንያት ካላቸው ሽያጭ እንዲሰረዝላቸው በሁለት ወር ውስጥ ማመልከት ያለባቸው መሆኑን የሚደነግግ ነው። በአፈፃፀም በሀራጅ በተሸጠው ቤት ላይ መብት ያለውን ሶስተኛ ወገን በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447 ንዑስ አንቀጽ 1 በተደነገገው የሁለት ወር ጊዜ ገደብ ውስጥ አላመለከትክም ብሎ አቤቱታውን ውድቅ ለማድረግ በመጀመሪያ ቤቱ በፍርድ ምክንያት እግድ የተሰጠበት መሆኑና ሀራጅ ማስታወቂያ የወጣበት መሆኑን በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 414 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት በቤቱ ላይ የተለጠፈ መሆኑን ማረጋገጥ የግድ የሚያስፈልግ መሆኑ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 425 ንዑስ አንቀጽ 1 ተደንግጓል። በያዘነው ጉዳይ የሁለተኛ ተጠሪ የግል ሀብት ያልሆነው ቤት የሀራጅ ማስታወቂያ የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 414 ንዑስ አንቀጽ 2 እና የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 425 ንዑስ አንቀጽ 1 በሚደነግገው መሠረት በቤቱ ላይ አልተለጠፈም። ይኼም በመሆኑ ቤቱን ከሁለተኛ ተጠሪና ከሌሎች የቤቱ የጋራ ባለሀብቶች ገዝቶ የያዘው አንደኛ አመልካችና ቤቱን ከሁለተኛ ተጠሪ ጋር በመሆን ለአንደኛ አመልካች የሸጡት የቤቱ የጋራ ባለሀብት የሆኑት ሁለተኛ እና ሶስተኛ አመልካቾች ቤቱ በሁለተኛ ተጠሪ እዳ ምክንያት እግድ የተሰጠበትና የሀራጅ ጨረታ የወጣበት መሆኑን ለማወቅ የሚያስችላቸው ሁኔታ አልነበረም።

ሕግ አውጪው የማይንቀሳቀስ ንብረት የሀራጅ ሽያጭ ማስታወቂያ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 423 የተደነገገውን ሁኔታ አሟልቶ በጋዜጣ እንዲወጣ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 425 ንዑስ አንቀጽ 2 ከተደነገገው በተጨማሪ የሀራጅ ማስታወቂያው በሚሸጠው የማይንቀሳቀስ ቤት ላይ እንዲለጠፍ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 414 ንዑስ አንቀጽ 2 እና በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 425 ንዑስ አንቀጽ 1 የደነገገበት የራሱ የሆነ መሠረታዊ ምክንያት አለው። ይኸው የእግድ ትእዛዝ የተሰጠበት ወይም የሀራጅ ማስታወቂያ የወጣበት የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ መብት ያላቸው ሰዎች ንብረቱ የእግድ ትእዛዝ የተሰጠበት ወይም ለሀራጅ ማስታወቂያ የወጣበት መሆኑን በመገንዘብ በአፈፃፀሙ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 418 መሠረት ጣልቃ ገብተው መብታቸውን እንዲያስከብሩ ለማድረግ ንብረቱ የጋራ ባለሀብቶች በሆነ ጊዜ የንብረቱ የጋራ ባለሀብቶች በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 443 የተጠበቀላቸውን መብት እንዲያስከብሩ ንብረቱ በሀራጅ የሚሸጥ መሆኑን እንዲያውቁት ለማድረግና በመጨረሻም የሀራጁን ሂደት በመከታተል በሂደቱ በፍታብሔር ሕግ ቁጥር 445 የተደነገጉት ሕገ ወጥና የማጭበርበር ተግባራት ከተፈፀሙ የሀራጅ ሽያጩ እንዲሰረዝ በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 447 ንዑስ አንቀጽ 1 በተደነገገው ጊዜ ውስጥ ለማመልከት እንዲችሉ ነው። ህግ አውጭው ከላይ የተዘረዘሩትን ዓላማዎች የማሳካት ሀሳብና ፍላጎት ባይኖረው ኖሮ የሐራጅ ሽያጭ ማስታወቂያውና በማይንቀሳቀስ ንብረት በፍርድ በተወሰነ እዳ ምክንያት የእግድ ትእዛዝ ሲሰጥ በማይንቀሳቀሰው ቤት ላይ እንዲለጠፍ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 414 ንዑስ አንቀጽ 2 እና በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 425 ንዑስ አንቀጽ 1 አይደነግግም ነበር። ስለሆነም የሀራጅ ሽያጭ ማስታወቂያው በሚሸጠው ቤት ላይ አለመለጠፍን እንደ ቀላል የሥነ ሥርአት ግድፈት በመቁጠር የዞኑ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠው ትርጓሜ ከላይ በዝርዝር የተገለፀውንና ህግ አውጭው ሊያሳካቸው የሚፈልጋቸውን ግቦች ያላገናዘበ መሠረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

3. በአፈፃፀም በተያዘው ንብረት ላይ መብት አለኝ የሚል ሰው ፍርድ ከመፈፀሙ በፊት አለኝ የሚለውን ክርክር ማቅረብ እንደሚገባው የፍታብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 418 ንዑስ አንቀጽ 2 የሚደነገገው የሀራጅ ሽያጩ ከመፈፀሙ በፊት ፍርድ ቤቱ የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የሚሰጠውን እግድ ትእዛዝና የሀራጅ ማስታወቂያ የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 414 ንዑስ አንቀጽ 2 እና የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 425 ንዑስ አንቀጽ 1 መሠረት የሚለጠፍ መሆኑን ከግምት ውስጥ በማስገባት ነው። በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447 ንዑስ አንቀጽ 1 የተቀመጠው የጊዜ ገደብ ከላይ የተገለፀውን ሥርአት የሚሟላ መሆኑንና የሀራጅ ሽያጩ እየተካሄደ መሆኑን የማያውቁ ወይም ማወቅ የሚገባቸውን ሰዎች የሚመለከትና በእነርሱ ላይ ተፈፃሚ የሚሆን ድንጋጌ ነው።

የሀራጅ ማስታወቂያው በማይንቀሳቀሰው ንብረት ላይ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 425 ንዑስ አንቀጽ 1 መሠረት ማይለጠፍ የያዙት የማይንቀሳቀስ ንብረት በአፈፃፀም ምክንያት የእግድ ትእዛዝ በሌላ ወይም የሀራጅ ማስታወቂያ የወጣበት መሆኑን ሳያውቅ በሌላ ሰው እዳ ምክንያት የያዙት ንብረት በሀራጅ የተሸጠባቸው ሰዎች በምን መንገድና መቼ የሀራጅ ሽያጭ እንዲሰረዝላቸው ለማመልከትና በንብረት ላይ አለን የሚሉትን የንብረት ባለቤትና ሌሎች ተዛማጅ መብቶች ለማስከበር ይችላሉ? የሚለው ነጥብ የያዘውን ጉዳይ ለመወሰን መመለስ ያለበት ጥያቄ ነው። የማይንቀሳቀስ ንብረት በሀራጅ ከተሸጠ በኋላ በንብረቱ ላይ መብት ያለው ሰው ንብረቱን ለገዢው እንዲያስረክብ ሲጠየቅ ንብረቱን መልቀቅ አይገባኝም በማለት አቤቱታውን ሊያቀርብ እንደሚችል የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 453 ንዑስ አንቀጽ 1 የሚደነግግ ሲሆን እንደዚህ በሚሆን ጊዜ ፍርድ

ቤቱ የግራ ቀኙን ክርክር የሚሰማበትን ቀን ቀጠሮ በመያዝ መስማት እንዳለበት ይደነግጋል። በዚህ ሂደት አመልካች ንብረቱን የያዘው በራሱ መብትና ከሌላ ሰው በተላለፈለት መብት መሆኑን ፍርድ ቤቱ ከተረዳው ንብረቱ እንዲመለስለት ለመወሰን እንደሚቻል የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 453 ንዑስ አንቀጽ 3 ይደነግጋል።

በያዘነው ጉዳይ አመልካች የሀራጅ ሽያጩ እንዲሰረዝላቸው የጠየቁት አንደኛ አመልካች ከሁለተኛ ተጠሪ /የፍርድ ባለዕዳ/ እና ከሌሎቹ ባለሀብቶች ገዝቶ የያዘውን ቤት በሀራጅ ከፍርድ ቤት ትእዛዝ ስለገዛሁት ልቀቅልኝ በማለት ገዥው ሀራጁ ከተከናወነ በኋላ ከአምስት ወር በኋላ ሲጠይቀው መሆኑ በሥር ፍርድ ቤት ተረጋግጧል። የሥር ፍርድ ቤት የአመልካችን አቤቱታ የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 453 ድንጋጌን መሠረት በማድረግ ማስተናገድና ውሳኔ መስጠት ሲገባው ለጉዳዩ አግባብነት የሌላቸው የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 418 እና የፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 447 ንዑስ አንቀጽ 1 ን በመጥቀስ የአመልካችን አቤቱታ ውድቅ ማድረጉና የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎትና ሰበር ችሎት ይህንን ውሳኔ ማጽናታቸው መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ሆኖ አግኝተነዋል።

4. በሁለተኛ ተጠሪ ዕዳ ምክንያት በፍርድ አፈፃፀም በሀራጅ የተሸጠው ንብረት ሁለተኛ ተጠሪ ከሌሎቹ የቤቱ የጋራ ባለሀብቶች ጋር በመሆን ለአንደኛ አመልካች የሸጡት የሁለተኛ ተጠሪ የግል ንብረት አለመሆኑ ተረጋግጧል። የፍርድ ባለመብት በመሆን በቤቱ ላይ አፈፃፀሙ እንዲቀጥል ያደረገው አንደኛ ተጠሪ ሁለተኛ ተጠሪና ሌሎቹ የጋራ ባለሀብቶች ይህንን ቤት ለአንደኛ አመልካች የሸጡ መሆኑን ሙሉ እውቀት እንዳለውና በምስክርነት በሽያጭ ውሉ ላይ እንደፈረሙ በመግለጽ አመልካችን በአቤቱታቸው የገለጹ ሲሆን አንደኛ ተጠሪ ይህንን በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 234 ንዑስ አንቀጽ 1(ሠ) መሠረት በግልጽ በመካድ ያልተከራከረ በመሆኑ በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 235 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት እንዳመነ የሚቆጠር ነው። የፍርድ ባለመብት ነኝ የሚለው አንደኛ ተጠሪ በእዳ ምክንያት የሚሸጠው ቤት የፍርድ ባለዕዳዎ ሁለተኛ ተጠሪ የግል ንብረት እንዳልሆነና ቤቱ የጋራ ሀብት መሆኑን እያወቀና የጋራ ባለሀብቶቹም ቤቱን ለአንደኛ አመልካች የሸጡ መሆኑን እያወቀ ንብረቱ የፍርድ ባለዕዳዎ የሁለተኛ ተጠሪ የግል ንብረት እንደሆነ አድርጎ ባቀረበው የአፈፃፀም ማመልከቻ መነሻ አመልካችን ቤቱ ለሀራጅ መቅረቡን ለማወቅ በማይችሉበት ሁኔታ የሀራጅ ሽያጩ መከናወኑ የአመልካችን መብት በጠቅላላውና ቤቱን ከሁለተኛ ተጠሪና ከሌሎቹ የጋራ ባለሀብቶች ስምምነት በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1266ን መሠረት በማድረግ ገብቶ የተለያዩ የቤቱን እዳዎች ከፍሎ ቤቱን በይዘታው ሥር አድርጎ የሚገኘውን የአንደኛውን አመልካች መብት የሚጎዳ የማጭበርበር ተግባር የተፈፀመበት የሀራጅ ሽያጭ ሆኖ እያለ የበታች ፍርድ ቤቶች ሀራጁን በፍትሐብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁጥር 453 ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ቀሪ በማድረግ ቤቱን አንደኛ አመልካች እንደያዘ እንዲቆይ ትእዛዝ መስጠት ሲገባቸው ሀራጅ ሽያጩ መሠረት ቤቱን እንዲያስረክብ የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበት ነው በማለት ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. በምዕራብ ሸዋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤትና የኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎትና ሰበር ችሎት የሰጡት ውሣኔ ተሸሯል።
2. የምዕራብ ሸዋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ያከናወነው የሀራጅ ሽያጭ ማጭበርበር የተፈፀመበትና የህጉን ሥርአት ያልተከተለና የፍርድ ባለዕዳ ያልሆኑትን የአንደኛ አመልካችንና የሌሎች አመልካቾችን መብት የሚጎዳ በመሆኑ የሀራጅ ሽያጩ ሊሠረዝ ይገባል በማለት ወስነናል።
3. በዚህ መዝገብ ያወጡትን ወጪና ኪሣራ ግራ ቀኝ ለየራሳቸው ይቻቻሉ ብለናል።
መዝገቡ ወደ መ/ቤት ይመለስ።

ሃ/ዓ

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።