

የካቲት 27ቀን 2004 ዓ.ም.

ዳኞች፡- ሓገስ ወልዱ

ተሻገር ገ/ሥላሴ

አልማዉ ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አዳነ ንጉሴ

- አመልካቾች፡-
1. አቶ እንዳለ ወርቅነህ - አልቀረቡም
  2. ወ/ሮ ጠዙነሽ ሰንበቶ - አልቀረቡም
  3. አቶ ኪዳነ ቦቦ - ቀረቡ
  4. አቶ ተስፋዬ ፈይሳ - አልቀረቡም
  5. ወ/ሮ በላይነሽ ታደሰ -አልቀረቡም
  6. ወ/ሮ ዙፋን ታደሰ - አልቀረቡም

ተጠሪ ፡- አቶ ተሸለ ቱሾ - አልቀረቡም

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

**ፍ ር ድ**

ጉዳዩ የቅድሚያ ግዥ መብት ጥያቄ የሚስተናገድበትን የሕግ አግባብ የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረውም የአሁኑ ተጠሪ በጉቶ ጊዳ ወረዳ ፍ/ቤት በአመልካች ላይ በመሰረቱት ክስ መነሻ ነው፡፡ የክሱ ይዘትም የአሁኑ 1ኛ እና 2ኛ አመልካች ስድስት ክፍል ቤቶች የካርታ ቁጥሩ 968/አንቀፅ/ 96 የሆነውን በነቀምቱ ከተማ በዳርጌ አስተዳደር ክፍል ውስጥ የሚገኘውን በዚህ ሰበር ችሎት ከተራ ቁጥር ሶስት እስከ ተራ ቁጥር ስድስት ለተጠቀሱት በብር 360,000.00 (ሶስት መቶ ስልሳ ሺህ) ሽጠው ስም በማዛወር ላይ እንዳሉ ሰምተው ከነቀምት ከተማ አስተዳደር ላይ አጣርተው ይህን ቤት ለመግዛት ቀዳሚ መብት እንዳላቸው ማመልከታቸውን፣ ለክርክሩ ምክንያት የሆኑት ቤቶች ተጠሪ የንግድ ድርጅታቸውን ከመግዛታቸው በፊት የአሁኑ 1ኛ እና 2ኛ አመልካቾች ንብረት የነበረ ሆኖ የኢትዮጵያ ልማት ባንክ በእዳ ይዞ ይኸው አካል በሕግ አግባብ የሸጠላቸው መሆኑን፣ በዚህ አግባብ በገዙት ንብረትም የባለቤትነት ማስረጃ የካርታ ቁጥር 352/አንቀጽ/2000 በሆነው ተሰጥቷቸው ከተራ ቁጥር ሶስት እስከ ተራ ቁጥር ስድስት የተጠቀሱት አመልካቾች ከገዙት ቤት ጋር በግድግዳ፣ በጣሪያውና በአንድ ምስሶ ተያይዞ የተሰራ መሆኑን፣ ይህን ቤት አሳልፎ ለሶስተኛ ወገን መሸጥ ማለት አንድን ቤት ለሁለት ክፍለው መሸጥ መሆኑንና ይህም የተጠሪን መብት የሚጎዳ መሆኑን ዘርዘረው ገዥዎች የገዙትን ዋጋ ተጠሪ ከፍለው በቀዳሚነት የመግዛት መብታቸው እንዲጠበቅላቸው ይወሰን ዘንድ ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው፡፡ አመልካቾች ለክሱ በሰጡት መከላከያ መልስም በተጠሪና በሻጮች መካከል

በቤቶች ላይ የጋራ መብት ስለመቋቋሙ የሚያሳይ ውል የሌለ መሆኑን፣ የቤቱ ጣሪያና ግድግዳ አንድ ስለመሆኑ የቀረበ ማስረጃ የሌለ መሆኑን፣ የግዥና የሽያጭ ውሉም ተመዝግቦ የባለቤትነት ማስረጃ ሊሰራ ቁጥር ስለመስጠታቸውና ተጠሪ የቅድሚያ ግዥ ጥያቄ ለማቅረብ መብት የሌላቸው መሆኑን ዘርዘረው ክሱ ውድቅ ሊሆን ይገባል ሲሉ ተከራክረዋል። የስር ፍ/ቤትም የግራ ቀኙን ክርክር ከሰማና ጉዳዩን ተገቢ ነው ባለው መንገድ ከአጣራ በኋላ ተጠሪ በፍ/ቤ/ሕ/ቁጥር 1281 መሰረት በቤቱ ላይ የጋራ መብት ማቋቋማቸው መረጋገጡን፣ እንዲህ ከሆነ ደግሞ በፍ/ቤ/ሕ/ቁጥር 1261፣ 1386 እና 1388 ድንጋጌዎች መሰረት ተጠሪ በግዥ የተላለፈውን ቤት በቀዳሚነት የመግዛት መብት እንዳላቸው የሚያሳይ መሆኑን ገልጾ ተጠሪ የቤቱን ዋጋ ክፍለው ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት ይግዙ ሲል ወስኗል። አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ለምስራቅ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ቢያቀርቡም የኸው ፍ/ቤት ይግባኙን በፍ/ቤ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 337 መሰረት ሰርዞታል። ከዚህም በኋላ አመልካች የሰበር አቤቱታቸውን ለክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት አቅርበው ግራ ቀኙ ከተከራከሩ በኋላ የበታች ፍ/ቤቶች ውሳኔ በድምጽ ብልጫ ፀንቷል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ የበታች ፍ/ቤቶችን ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው።

የአመልካች የሰበር አቤቱታ መሰረታዊ ይዘትም ተጠሪ በቤቱ ላይ የቀዳሚነት መብት አላቸው ተብሎ በበታች ፍ/ቤቶች የተወሰነው በቤቱ ላይ ግራ ቀኙ የቋቋሙትን መብት አይነት፣ መብቱ የተቋቋመበትን መንገድና ጊዜ እንዲሁም የጋራ መብት ያላቸው ሰዎች የቀዳሚነት መብት የሚኖራቸው ምን ምን ሕጋዊ ሁኔታዎች ሲሟሉ ነው የሚለውን ሕጋዊ ጥያቄዎች ተገቢውን ምልክታ ያላደረገና በክርክሩ ሂደት ከተረጋገጡት ፍሬ ነገሮች ውጪ የተሰጠ ስለመሆኑ ዘርዘረው ውሳኔው እንዲሻርላቸው ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። አቤቱታው ተመርምሮ ተጠሪ ለክርክሩ መነሻ የሆኑትን ቤቶች ለመግዛት የቅድሚያ መብት አለው የተባለው ባግባቡ መሆን ያለመሆኑን ለመመርመር ሲባል ጉዳዩ ለሰበር ችሎቱ እንዲቀርብ የተደረገ ሲሆን ለተጠሪም ጥሪ ተደርጎላቸው ቀርበው በፅሁፍ በሰጡት መልስ የበታች ፍ/ቤቶች በጉዳዩ ላይ የሰጡት ውሳኔ ስለጋራ ባለሀብቶች የተደነገጉትን የፍትህ-ብልጫ ሕግ ድንጋጌዎችን ይዘትና መንፈስ ያገናዘበ በመሆኑ የሕግ ስህተት የለበትም በማለት ውሳኔው እንዲፀናላቸው የተከራከሩ ሲሆን አመልካችም የሰበር አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልሳቸውን ሰጥተዋል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን የጽሁፍ ክርክር የሰበር አቤቱታ ከቀረበበት ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው የህግ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩ ለሰበር ችሎቱ ሲቀርብ ከተያዘው ጭብጥ አንፃር በሚከተለው መልኩ መርምሮታል።

በክርክሩ ሂደት ክስ ሊመሰርቱ የቻሉት የአሁኑ 1ኛ እና 2ኛ አመልካች ስድስት ክፍል ቤቶች የካርታ ቁጥር 968/አንቀጽ/ 96 የሆነውን በነቀምቴ ከተማ በዳርጌ አስተዳደር ክፍል ውስጥ የሚገኘውን በዚህ ሰበር ችሎት ከተራ ቁጥር ሶስት እስከ ተራ ቁጥር ስድስት ለተጠቀሱት በብር 360,000.00 (ሶስት መቶ ስልሳ ሺህ) ሽጠው ስም ለማዘዋወር ላይ እንዳሉ ሰምተው ከነቀምት ከተማ አስተዳደር ላይ አጣርተው ይህንን ቤት ለመግዛት ቀዳሚ መብት እንዳላቸው በማመናቸው መሆኑን፣ ለክርክሩ ምክንያት የሆኑት ቤቶች ተጠሪ የንግድ ድርጅታቸውን ከመግዛታቸው በፊት የአሁኑ 1ኛ እና 2ኛ አመልካች ንብረት የነበረ ሆኖ የኢትዮጵያ ልማት ባንክ በእዳ ይዞ የኸው አካል በሕግ አግባብ ለተጠሪ የሸጠላቸው መሆኑን፣ በዚህ አግባብ በገዙት ንብረትም የባለቤትነት ማስረጃ የካርታ ቁጥር 352/አንቀጽ/2000 በሆነው የተሰጣቸው መሆኑን፣ ይኸው ቤት ከተራ ቁጥር ሶስት እስከ ተራ ቁጥር ስድስት የተጠቀሱት አመልካች ከገዙትና ለክርክሩ ምክንያት

ከሆኑት ቤቶች ጋር በአንድ በኩል በግድግዳ በአንድ በኩል ደግሞ ብሎኬት የተሰሩ ስለሆኑ የወረዳው ፍ/ቤት በሰጠው ትዕዛዝ መሰረት የምስራቅ ወለጋ ዞን ስራና ከተማ ልማትና ጽ/ቤት በባለሙያ አረጋግጦ ማስረጃ የሰጠ መሆኑን ነው።

1ኛ እና 2ኛ አመልካቾች ለሌሎች አመልካቾች ሽጡ የተባሉት ቤትና ተጠሪ ከኢትዮጵያ ልማት ባንክ ገዙ የተባለበት ቤት የተያያዙበት ግድግዳና ጣሪያ የጋራ ባለሀብትነት መብት በሕግ አግባብ የተቋቋመ ነው። በህጉ መሰረት የተፈጠረ የጋራ ባለሀብትነት ደግሞ የሚገዛው አግባብነት ባለው ህግ ነው። ከፍ/ሀ/ቁ 1259-1277 ያሉት ድንጋጌዎች የሚያሳዩትም ይህንኑ ነው። የፍ/ሀ/ቁ 1260/1/ ድንጋጌ የሚገልጸው ደግሞ እያንዳንዱ የጋራ ባለሀብት ድርሻውን ለመሸጥ ወይም በሌሎች መንገዶች የማስተላለፍ ወይም ለማስያዝ መብት ያለው መሆኑን ነው። በመሆኑም እነዚህ ስልጣኖች ሌሎች የጋራ ባለሀብቶች እየተቃወሙ ቢሆን እንኳን ባለድርሻው የጋራ ባለሀብት የሚተገብራቸው፣ በህግ የተጠበቁ ናቸው።

በፍ/ብ/ሀ/ቁጥር 1281(1) ድንጋጌ ስር እንደተመለከተው ያንድ ቤት ልዩ ልዩ ፎቆች ወይም ለመኖሪያ የተመደቡ ክፍሎች (አፓርታማ) የልዩ ልዩ ባለሀብቶች ንብረት በሆኑ ጊዜ ተቃራኒ የሆነ ሰነድ ከሌለ ከእነዚህ ሀብቶች አንዱ ክፍል ለአንደኛው ባለንብረት የግል አገልግሎት የሚጠቅም እንዲሆን ከተደረገው በቀር የመሬቱና የሌላውም የቤቱ ክፍሎች የጋራ ንብረት እንደሆኑ የሚቆጠሩ ሲሆን በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1289(1) ድንጋጌ ስር ደግሞ እያንዳንዱ የጋራ ባለንብረት የአንድነት ሀብት ባልሆነው ክፍል ንብረቱ ላይ ህግ ለባለሀብቱ የሚሰጣቸው መብቶች እንደሚኖሩት ተመልክቷል። በፍ/ብ/ሀ/ቁጥር 1289(2) ድንጋጌ በተለይ ሲታይ ደግሞ የግሉ የሆነውን ለመኖሪያ የተመደቡትን ክፍሎች (አፓርታማ) ወይም ፎቅ ለመሸጥ፣ ለማስተላለፍ፣ ለማከራየት ወይም በዋስትና ለማስያዝ ባለሀብት መብት እንዳለው ተደንግጓል። በፍ/ብ/ሀ/ቁጥር 1290 ደግሞ የአንድነት ያልሆኑት ክፍሎች ላይ በፍ/ብ/ሀ/ቁጥር 1289 ስር የተመለከቱት መብቶች ያሉት ባለሀብት የተጣለበት ገደብ መኖሩ ተመልክቷል። ይህም ምንጊዜም የማይንቀሳቀሰውን ንብረት የተመደበበትን አግልግሎት አክብሮ መጠበቅ፣ እንዲሁም የተከፈለ ድርሻ የሆነው ንብረት እንዲያገለግል የተመደበበት ጉዳይም ሆነ የመጠቀሚያውን አይነተኛ ነገር ሌሎቹን ባለሀብቶች በሚጎዳ ሁኔታ ለመለወጥ ያለመቻል በሕጉ የተጣለበት ገደብ ነው። እነዚህ ድንጋጌዎች በግልጽ የሚያሳዩት አንድን የማይንቀሳቀስ ንብረት በጋራ ባለሙብት የሚያደርጋቸው የንብረቱ ክፍል ካለ በዚህ የጋራ ባለንብረት በሚያደርጋቸው የንብረቱ ክፍል ባለሀብቶቹ የሚኖራቸው መብት ለአንድ ባለሀብት ህጉ የሰጣቸው መብቶች ስለመሆናቸው ነው። በዚህ ረገድ የተደነገጉትን የንብረት ህግ ድንጋጌዎችን ስንመለከት ባለቤትነት ከሁሉ የሰፊ መብት መሆኑን ያስገነዝባሉ። በህግ የተቀመጡትን ገደቦችንና ወሰኖችን (Restriction and Limitation) ሳያልፍ የአንድ ንብረት ባለቤት በንብረት እንደፈለገው የመጠቀምና የመገልገል መብቱና ነፃነቱ በህግ የተከበረለት ስለመሆኑም ድንጋጌዎቹ ያሳያሉ። ለባለሀብቱ የባለቤትነት መብት ከሚሰጣቸው መብቶች መካከልም ንብረቱን በህጉ አግባብ ማስተላለፍ ስለመሆኑ በፍ/ብ/ሀ/ቁጥር 1184 እና 1185 ድንጋጌዎች ይዘት ያስገነዝባል። በአጠቃላይ የባለቤትነት መብት ከሁሉ የሰፊ መብት ሲሆን በህጉ ከተጣሉት ገደቦች ውጪ የሚነካ ወይም ለሌላ ተላልፎ እንዲሰጥ የሚደረግ መብት አይደለም። ስለሆነም ሕጉ የጋራ ባለሀብት በህጉ ጥበቃ ሊደረግለት የሚገባቸው መብቶች ምን እንደሆኑ ለይቶ አስቀምጧል።

በዚህም መሰረት የፍ/ሀ/ቁ. 1261፣ 1388 እና 1406 ድንጋጌዎች ይዘት ሲታይ የጋራ ባለሀብቶች ያልተከፈለውን የጋራ ንብረት ከማንኛውም 3ኛ ወገን በፊት፣ ሊሸጥ የታሰበውን ድርሻ አስገድዶ ለመግዛት የቅድሚያ መብት ያላቸው መሆኑን ያስረዳል። እነዚህ ድንጋጌዎች በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር

1281፣ 1289 እና 1290 ድንጋጌዎች ተግባራዊ የሚደረጉበትን አግባብ የሚገድቡ አይደሉም። ይልቁንም በበንብረቱ ላይ ባለሀብቶች ያላቸው ድርሻ በፍ/ብ/ሀ/ቁጥር 1281፣ 1289 እና 1290 ድንጋጌዎች መሰረት የሚገዛ መሆኑ ከተረጋገጠው ውጪ የጋራ የሆነው ሀብት ሊሸጥ ሲታሰብ የጋራ ባለሀብቶች ከማንኛውም 3ኛ ወገን በፊት ሊሸጥ የታሰበውን ድርሻ አስገድዶ ለመግዛት የቅድሚያ መብት ያላቸው መሆኑን የሚያስገነዝቡ ናቸው። በመሆኑም አንድ ቤት በአንድ በኩል ግድግዳውና ጣሪያው የተያያዘ መሆኑ በሌሎች ክፍሎች ባለሀብቱ ያለውን መብት በፈለገው የገበያ ዋጋና ግዥ ወይም ለመለወጥ ሳይችል በአንድ በኩል የግድግዳው ባለሀብት ለሆነው ባለሀብት አጠቃሎ እንዲሸጥ በህግ ገደብ አልተጣለበትም። የበታች ፍ/ቤቶች ተጠሪ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት እንዲገዙት የወሰኑት ለጉዳዩ ቀጥተኛ ተፈጻሚነት ያላቸው የፍ/ብ/ሀ/ቁጥር 1281፣1289 እና 1290 ድንጋጌዎች ይዘት በፍሬ ነገር ደረጃ ቤቱ የተያያዘው በአንድ በኩል በግድግዳና ጣሪያ ስለመሆኑ ከተረጋገጠው ነጥብና ከተጠሪ ዳኝነት ይዘት ጋር በአግባቡ ሳያገናዝቡ እና በተጠሪ ላይ ሊደርስ ይችላል የተባለው ጉዳትም ሳይረጋገጥ ነው። ለአንድ ጉዳይ ቀጥተኛ ተፈጻሚነት ያለው ድንጋጌ እያለ አግባብነት የሌለውን ድንጋጌ መሰረት በማድረግ ውሳኔ መስጠት ደግሞ መሰረታዊ የህግ ስህተት መፈፀም ነው። በዚህም ምክንያት የሚከተለውን ወስነናል

**ው ሳ ኔ**

1. በጉቶ ጊዳ ወረዳ ፍ/ቤት በመ/ቁጥር 12896 ጥር 24 ቀን 2002 ዓ.ም. ተሰጥቶ በምስራቅ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 11851 20710 የካቲት 05 ቀን 2002 ዓ.ም. በትዕዛዝ ፀንቶ በክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 100754 ነሀሴ 12 ቀን 2002 ዓ.ም. በአብላጫ ድምጽ የፀናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ ሕ/ቁጥር 348/1/ መሰረት ተሸሯል።
2. በነቀምቴ ከተማ በዳርጌ አስተዳደር ክፍል በካርታ ቁጥር 968/አንቀጽ/ 96 በሆነው በ1ኛ አመልካች ስም ተመዝግቦ ያለው ስድስት ክፍል ቤቶች ለተጠሪ በቅድሚያ የሚሸጡበት የህግ አግባብ የለም ብለናል።
3. ለክርክሩ የወጣውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ት/ዘ