

ዳኞች፡- ተሻገር ገ/ሥላሴ

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

ነጋ ዱፊሳ

አዳነ ንጉሴ

አመልካች፡- ወ/ራት አሊያት ይማም ሙዘይን - ጠበቃ የሺጥላ አሰፋ ቀረበ

መልስ ሰጭ፡- አቶ እምነቴ እንደሻው - አልቀረቡም

መዝገቡ የተቀጠረው ለምርመራ ሲሆን፣ መርምረን ፍርድ ሰጥተናል።

**ፍ ር ድ**

ይህ የሰበር ጉዳይ የአሁን አመልካች ወኪል ናቸው በተባሉት እና በአሁን ተጠሪ መካከል ተደረገ የተባለው የቤት ሽያጭ ውል አመልካችን ሊያስገድድ የሚችልበት አግባብ አለ ወይስ የለም? የሚለውን ነጥብ ለይቶ ለመወሰን ሲባል የቀረበ ነው።

የጉዳዩም መነሻ የአሁን ተጠሪ በአዋሳ ከተማ ከፍተኛ ፍ/ቤት ከሳሽ ሆነው በአሁን አመልካች ላይ ያቀረቡት ክስ ሲሆን፣ ይዘቱም፣ የአሁን አመልካች በወኪሏ አማካኝነት በ1994 ዓ.ም በተደረገ ውል በአዋሳ ከተማ በቀድሞ ከፍተኛ 02 ቀበሌ 04 ክልል በካርታ የምስክር ወረቀት ቁጥር 5045 የሚታወቀውን እና በ3000 ካ.ሜትር ያረፈውን ቤት በብር 300,000 (ሦስት መቶ ሺህ ብር) ሽጠውልኛል። በዚህም የሽያጭ ውል መሰረት ብር 95,000.00 (ዘጠና አምስት ሺህ ብር) ውሉ በተደረገበት ዕለት ወስደዋል። ብር 20,000.00(ሃያ ሺህ ብር) ደግሞ የካቲት 30 ቀን 1994 ወስደዋል። ስለዚህ ቀሪውን 185,000,00 ተቀብለው እንደውሉ እንዲፈጽሙ ይደረግልኝ የሚል ነው። የአሁን አመልካችም በተከሳሽነት በሰጡት መልስ የቤት ሽያጭ ውል ፈጸመ ለተባለው አባቴ ውል ተፈጸመ በተባለበት ጊዜ የሰጠሁት የውክልና ሥልጣን የለም ስለዚህ በ1994 ዓ.ም. የሰጠሁት ውክልና ስለሌለ የሽጥኩትም ሆነ የተቀበልኩት ገንዘብ የለም። አይመለከተኝም የሽያጭ ውል ነው የተባለው በቅንብር እንደተመዘገበ ለማስመሰል የተደረገ እንጂ በአዋዋይ ፊት የተደረገ አይደለም። ተሸጠ የተባለው ቤት አዋሳ ከተማ ስለሚገኝ ሊመዘገብ የሚችለው በዚሁ ከተማ አስተዳደር ሥር በሚገኘው መዝጋቢ አካል እንጂ በሲዳማ ዞን ፍትህ መምሪያ ሊሆን አይችልም ይህ ተመዘገበ የተባለውም የሲዳማ ዞን ፍትህ መምሪያ በቁጥር 1304/2003 በተባፈ ደብዳቤ ይህ ውል በህጋዊ መንገድ የተመዘገበ ውል ነው ለማለት የማይቻል መሆኑን ገልጾ ማረጋገጫ ሰጥቶበታል። ስለሆነም እኔ ለአባቴ የውክልና ሥልጣን ከሰጠሁበት ከጥር 14 ቀን 1995 ዓ.ም በፊት የሽያጭ ውሉ ተደርጓል ስለተባለ እኔ ባልሰጠሁት የውክልና ሥልጣን ተደረገ በተባለው ረቂቅ ውል እና በሐሰት ተመዝግቧል የተባለው ውል እኔን የማይመለከተኝ ስለሆነ ከወጭና ኪሳራ ጋር እንድሰናበት ይደረግልኝ በማለት ተከራክሯል።

ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው የአዋሳ ከተማ ከፍተኛ ፍ/ቤትም የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ ተመልክቶ በፍ/መ/ቁ 10287 ሐምሌ 13 ቀን 2003 ዓ.ም በዋለው ችሎት ተወካይና ከሳሽ በ1994 ዓ.ም የሽያጭ ውል በተዋዋሉበት ጊዜ ሻጩ ህጋዊ ውክልና ያልነበረው መሆኑ ቢታወቅም፤ ተወካዩ በ1994 ዓ.ም የገቡት ውል መስከረም 25 ቀን 1998 ዓ/ም መመዘገቡ ተረጋግጧል። ውሉ በተመዘገበበት ጊዜ ምስክሮች ውል አዋዋይ ፊት ቀርበው የመሰከሩ ባለመሆኑ በውሉ አመዘጋገብ ጊዜ የተፈጠረው ጉድለት እንደተጠበቀ ሆኖ፤ ይህ ውል ከተመዘገበበት ከ1998 ዓ.ም በፊት ጥር 04 ቀን 1995 ዓ.ም ተከላሽ ለወኪላቸው ውክልና የሰጡ ስለሆነና ተወካዩ ያለህጋዊ ውክልና በ1994 ዓ.ም የገቡት ውል የውክልና ሥልጣን ከተገኘ በኋላ በ1998 ዓ.ም በመመዘገቡ የሽያጭ ውሉን ረቂቅነት ያስቀረዋል። ስለዚህ በ1994 ዓ.ም. የተከላሽ ወኪል እና ከሳሽ ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል ተወካዩ ህጋዊ ውክልና እስካገኘበት ጊዜ ድረስ ረቂቅ ነው የሚባል ቢሆንም ረቂቅ መሆኑ በሲዳማ ዞን መምሪያ በ1998 ዓ.ም ቀርቦ ከተመዘገበ በኋላ ህጋዊነቱን ስላገኘ ተከላሽን ያስገድዳታል። ስለሆነም እንደውሉ ልትፈጽም ይገባል በማለት ወስኗል።

በአሁን አመልካች የይግባኝ አቤቱታ አቅራቢነት ይግባኝ ሰሚው የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት በበኩሉ ግራ ቀኙን ካከራከረ በኋላ በ1998 ዓ.ም ተደረገ የተባለው የምዝገባ ስራ የአመዘጋገቡን ሥርዓት ካላሟላ ቅሬታ ያለው ወገን በሰነዶች ማረጋገጥና ምዝገባ አዋጅ ቁጥር 334/95 አንቀጽ 7 መሰረት ሥርዓቱን ጠብቆ መፍትሄ ማግኘት ከሚቻል በቀር የማስረጃውን ተቀባይነት ከወዲሁ ውድቅ ለማድረግ አይቻልም። በዚህም አንቀጽ መሰረት አመልካች አቤቱታ የማቅረብ መብቷ በይርጋ የታገደ ነው በማለት ከዚህ በፊት የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በተመሳሳይ ጉዳይ በሰበር መ/ቁ 20890 በሆነው በአመልካች በኢትዮጵያ ንግድ ባንክና በወ/ሮ ዓለምነሽ ኃይሌ መካከል በነበረው ጉዳይ ትርጉም የሰጠበት መሆኑን ጠቅሶ ግራ ቀኙን የሚያከራክረው እና በ1994 ተደረገ የተባለው ውል በአዋዋይ ፊት የተደረገ ሆኖ ተገኝቷል የሚለውን መሰረት አድርጎ የስር ፍ/ቤትን ውሳኔ በማጽናቱ የተነሣ የአሁን አመልካች በዚህ የፌዴራል ጉዳይ በሆነው የመጨረሻ ፍርድ ላይ መሰረታዊ የህግ ስህተት ተፈፅሞበታል የሚሉበትን የመከራከሪያ ነጥቦች በመዘርዘር ለዚህ የሰበር ጉዳይ መነሻ የሆነውን የሰበር አቤቱታ አቅርበዋል።

ተጠሪም ቀርቦ ለሰበር አቤቱታው ዝርዝር መልስ ሰጥቶበታል ግራ ቀኙ በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት ስለጉዳዩ ያቀረቡትን የፅሁፍ ክርክር እንዳየነው ሁለቱም ወገኖች በየፊናቸው በሥር ፍ/ቤቶች ያቀረቡትን ክርክር በማጠናከርና በማብራራት የቀረበ ከመሆኑ በቀር የይዘት ለውጥ ያለው አይደለም።

እንግዲህ የጉዳዩ አሳሳብና አመጣጥ ከላይ የተመለከተው ሲሆን፤ እኛም ጉዳዩን እንደሚከተለው መርምረናል። እንደመረመርነውም ለነገሩ መነሻ የሆነው የቤት ሽያጭ ውል የተደረገው የአመልካች ወኪል የተባሉት ሻጭ ከንብረቱ ባለቤት ከአሁን አመልካች ቤቱን ለመሸጥ የሚያስችል የውክልና ሥልጣን ሳይኖራቸው በ1994 ዓ.ም ከአሁን ተጠሪ ጋር ያደረጉት ስለመሆኑና ይህም ውል በአዋዋይ ፊት ያልተደረገ ለመሆኑ በሥር ፍ/ቤቶች በፍሬ ነገር ረገድ የተረጋገጠ ጉዳይ ነው። በዚህም የተነሣ በዚህ አኳኋን የተደረገው ውል እስከ 1998 ዓ.ም ድረስ የረቂቅነት ደረጃ እንደነበረውም የስር ፍ/ቤቶች በሰጡት ዳኝነት ተረጋግጧል።

ሆኖም የአሁን አመልካች ጥር 04 ቀን 1995 ዓ.ም. ሻጭ ለነበረው ወገን የውክልና ሥልጣን የሰጡ የመሆኑን እና በ1994 ዓ.ም የተደረገው ውል በሲዳማ ዞን ፍትህ መምሪያ ቀርቦ በ1998

ዓ.ም. ተመዝግቦ ተገኝቷል የሚሉትን አውነታዎች (facts) በመያዝና ከዚህም በመንደርደር በ1994 ዓ.ም የተደረገው ውል ረቂቅ መሆኑ ቢታወቅም በ1998 ዓ.ም በውል አዋቂ ፊት የተመዘገበ ሆኖ ስለተገኘ ረቂቅነቱ ቀርቷል ህጋዊ ደረጃውን አግኝቷል። እንዲሁም ሻጭ ቤቱን በሸጠበት ጊዜ ከንብረቱ ባለቤት ከአሁን አመልካች ቤቱን ለመሸጥ የሚያስችል ሥልጣን የነበረው ባይሆንም ውሉ በአዋቂ ፊት ቀርቦ ከመመዘገቡ በፊት ሻጭ በጥር 04 ቀን 1995 ዓ.ም. የውክልና ሥልጣን አግኝቷል። ስለሆነም በ1994 ዓ.ም የተደረገው ውል በወኪሏ በአሁን አመልካች እንደተደረገ ይቆጠራል የሚለውን አተረጓጎም በመከተል ውሉ የአሁን አመልካችን የማስገደድ ኃይል አለው የሚል ዳኝነት ሰጥተዋል።

ይሁን እንጂ በአዋሳ ከተማ ከፍተኛ ፍ/ቤት በተሰጠው ፍርድ እንደተገለፀው ይህ ክርክር ያስነሳው የቤት ሽያጭ ውል በ1998 ዓ.ም በሲዳማ ዞን ፍትህ መምሪያ ቀርቦ እንደተመዘገበ ገልጾ የአሁን ተጠሪ ቢከራከርም በሰነዱ ላይ በእማኝነት/በምስክርነት የተጠቀሱት ምስክሮች በአዋቂ ፊት ቀርበው ያስመሰከሩ መሆኑን በፍሬ ነገር ረገድ አረጋግጧል። ከዚህም በቀር እራሱ ውሉን በእራሱ ፊት መደረጉን አረጋገጠ የተባለው የሲዳማ ዞን ፍትህ መምሪያ በቁጥር ሲ/ዘ/ፍ/መ/1304/2003 በ14/10/2003 እና በቁጥር ሲ/ዘ/ፍ/መ/1403-03 በ06/11/03 ዓ.ም በተባራ ማረጋገጫ ውሉ የተደረገው አዲስ አበባ ወሎ ሰፈር፤ የምስክሮችም አድራሻ አዲስ አበባ መሆኑንና ምስክሮችም በሲዳማ ዞን ፍትህ መምሪያ ፊት ቀርበው የውሉን መደረግ አለማረጋገጣቸውን አረጋግጧል። በተለይም ውል አዋቂ ፊት መሰከሩ ከተባሉት ምስክሮች መካከል ቅድስት በቀለ የተባለችውን አስቀርቦ እንዳረጋገጠው ውሉ አዲስ አበባ ወሎ ሰፈር ተደርጎ ምስክሮች በአዋቂ ፊት ሳይቀርቡ እንዴት ተመዘገበ ሊባል እንደቻለ የአሁን ተጠሪ ቀርቦ እንዲያስረዳ ፍትህ መምሪያው ሲጠይቀው በተጠሪ ድርጅት ደብዳቤ በተረጋገጠ ተጠሪው በአዋሳ ከተማ ሊገኝ አይችልም በሚል ምክንያት ቀርቦ ሊያስረዳ ያልቻለ መሆኑንና ውሉ ተመዘገበ የተባሉትን ሂደት ሁሉ ካጣራ በኋላ ይህ 1994 ዓ.ም. ተደረገ ተብሎ በ1998 ዓ.ም በሲዳማ ዞን ፍትህ መምሪያ ተመዘገበ የተባለው ውል በህጋዊ መንገድ የተመዘገበ አለመሆኑን አረጋግጧል።

በመሆኑም ከዚህ በላይ በሥር ፍ/ቤቶች ውሳኔ በፍሬ ነገር ረገድ እንደተረጋገጠው የውል አደራረግ ሂደትን የማረጋገጥ የመመዘገብ ሥልጣን ባለው አካል እና ክርክር ያስነሳውን ውል እንደ ሥርዓቱ በእራሱ ያልተመዘገበ መሆኑን እያረጋገጠ፣ ፍ/ቤቶችም ይህንኑ ፍሬ ነገር በማስረጃ መረጋገጡን እየተረዱ የሥር የአዋሳ ከተማ ከፍተኛ ፍ/ቤት ይህ የውል አመዘጋገብ ጉድለት እንደተጠበቀ ሆኖ... በሚል አገላለጽ በዝምታ ማለፉ፤ የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤትም ይህ የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰበር መ/ቁ 20890 በሆነው በአመልካች በኢትዮጵያ ንግድ ባንክና በወ/ሮ ዓለምነሽ ኃይሌ መካከል ትርጉም የሰጠበት ጉዳይ ከዚህ ከተያዘው ጉዳይ ጋር የማይመሳሰል እና ተመሳሳይ ትርጉም ሊከተል የማይችል መሆኑ እየታወቀ የአዋጅ ቁጥር 454/97 አንቀጽ 2(1) የተመለከተውን ድንጋጌ ያለባቸው በመጥቀስ ክርክር ያስነሳውና በ1994 ዓ.ም አ/አበባ ከተማ ወሎ ሰፈር ተደረገ የተባለው ውል በ1998 ዓ.ም በሲዳማ ዞን ፍትህ መምሪያ ቀርቦ ተመዘግቧል ከሚል ውሳኔ መድረሳቸው ፍ/ቤቶች የሚሰጧቸው ትዕዛዞች፣ ብይኖች፣ ፍርዶች እና ማናቸውም ዳኝነት በተከራካሪ ወገኖች የተነሱትን ክርክሮች ከተከራካሪ ወገኖች ክርክር አንፃር በጭብጥነት በተያዙት ጉዳዮች በግራ ቀኙ የተሰማውን ማስረጃ መሰረት በማድረግና በዚህም በማስረጃ የተረጋገጠውን ጉዳይ ለመቀበልም ሆነ ውድቅ ለማድረግ የቻለበትን ምክንያትና አግባብነት ያለውን ህግ መሰረት በማድረግ ሊሆን ይገባል በሚል

በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 182 እና 183 ስለፍርድ አፃፃፍ የተመለከተውን ሥርዓት የተከተለ ሆኖ አላገኘውም።

ስለሆነም በ1994 ዓ.ም የተደረገው ውል ረቂቅ ሆኖ እስከ 1998 ዓ.ም የቆየ ቢሆንም በ1998 ዓ.ም ውል አዋዋይ ፊት ቀርቦ የተመዘገበ ሆኖ ስለተገኘ ህጋዊነቱን አግኝቷል የሚለው የፍርድ መነሻ ሀሳብ ህጋዊ መሰረት ያለው አይደለም። ሻጭ የተባለው ወገን ንብረቱን በ1994 ዓ.ም ሸጧል ከተባለ በኋላ የአሁን አመልካች ጥር 04 ቀን 1995 ዓ.ም ንብረቱን ሸጦ ለተባለው ወገን የውክልና ሥልጣን የመስጠታቸው ተግባር በእራሱ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1678(ሐ)፣ 1719(2) እና 1723 በተደነገገው መሰረት ህጉ የሚጠይቀውን ማሟያ አሟልቶ ባለመገኘቱ ምክንያት በህግ ፊት ሊፀና የሚችል ውል የለም፤ ውሉ ረቂቅ ነው የተባለበትን ማናቸውም ክንውን ለመቀበል ህግ አያስገድዳቸውም። ይህም ብቻ ሳይሆን አመልካች በ1995 ዓ.ም. የሰጡት የውክልና ሥልጣን አገልግሎት የውክልና ሥልጣን ከተሰጠበት ጊዜ ጀምሮ ለሚከናወኑ ህጋዊ ተግባራት ተብሎ የተሰጠ መሆኑን ከሚያመለክት በቀር የውክልና ሥልጣን ከመስጠቱ በፊት ወኪሉ የፈፀመውንም ማናቸውም ተግባር ለመቀበል እንደፈቀዱ፣ እንደፈለጉ ያስቆጥራቸዋል ለማለት የሚያበቃ የህግ መሰረት የለውም።

ምናልባትም ይህ ዘግይቶ የውክልና ሥልጣን የመስጠት የአመልካች ተግባር ቀደም ሲል ወኪል የተባለው ሰው ፈፀመ የተባለውን የሽያጭ ተግባር ለማፅደቅ መፈለጋቸውን ያሳያል በማለት መተርጎም እንዳይቻል ለዚህ አግባብነት ባለው በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2190 እና ተከታይ ድንጋጌዎች ተፈፃሚ ሊሆኑ የሚችሉት የውክልና ሥልጣን ኖሮ ተወካዩ ከውክልና ሥልጣኑ በላይ አሳልፎ ለፈፀመው ተግባር እና የውክልና ሥልጣን ዘመኑ ካበቃ በኋላ ወኪል የነበረው ሰው ለፈፀማቸው ተግባሮች እንጂ አሁን እንደተያዘው ላለው ፈፅሞ የውክልና ሥልጣን ባልተሰጠበት ጉዳይ ሆኖ አላገኘውም።

በዚህ ሁሉ ምክንያት ክርክር ያስነሳውና የቤት ሽያጭ የተባለው ውል የአሁን አመልካችን ሊያስገድድ የሚችል የህግ መሰረት በሌለበት ሁኔታ የስር ፍ/ቤቶች ውሉ አመልካችን ይመለከታል፤ እንደውሉ እንዲፈፀሙ ይገደዳሉ በማለት የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ ስለተገኘ የሚከተለውን ውሳኔ ሰጥተናል፤

**ው ሳ ኔ**

1. የሰበር አቤቱታ የቀረበበት እና የደቡብ ብ/ብ/ሕ/ክ/መንግስት ጠቅላይ ፍ/ቤት በይግባኝ መ/ቁ 54799 በ19/12/2003 ዓ.ም የሰጠው የመጨረሻ ውሳኔ ተሸሯል።
2. ሀጂ ይማም ሙዘይን በውክልና ሥልጣን ከተጠሪ ከአቶ እምነቴ እንደሻው ጋር በ1994 ዓ.ም ተፈፀመ የተባለው የቤት ሽያጭ ውል ወካይ ናቸው በሚል ምክንያት የአሁን አመልካችን ወ/ሪት አሊያት ይማምን ሊያስገድድ የሚችል አይደለም ብለናል።
3. በዚህ ሰበር ችሎት ለተደረገው ክርክር ግራ ቀኙ ያወጡትን ወጪና ኪሣራ በየራሳቸው ይቻሉ ብለናል።

መዝገቡ ተዘግቷል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ት/ዘ