

ግንቦት 19 ቀን 2005 ዓ.ም.

ዳኞች፡- አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

ረታ ቶሎሳ

አዳነ ንጉሴ

ሙስጠፋ አህመድ

አመልካች፡- ወ/ሮ እቴጌሽ ካሳ - ጠበቃ አስቴር ዓለማሁ - ቀረቡ

ተጠሪ፡- ሀጂ ጀማል ይማም - ጠበቃ ተሰማ ዘርፋ - ቀርቦዋል

መዝገቡ ተመርምሮ ተክታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የመኖሪያ ቤት ሽያጭ ውልን መሰረት አድርጎ የቀረበውን ክርክር የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው የአሁኑ ተጠሪ ባሁኗ አመልካች ላይ በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመሰረቱት ክስ መነሻ ነው። የተጠሪ ክስ ይዘትም፡- ከአመልካች ጋር ጥር 30 ቀን 2000 ዓ/ም በተጻፈ የሽያጭ ውል በአዲስ አበባ ከተማ ቦሌ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 10 ክልል ውስጥ የሚገኘውንና ቁጥሩ 3798 የሆነው ቤት በብር 200,000.00(ሁለት መቶ ሺህ) ከአመልካች በመግዛት በእለቱ ብር 55,000.00 አመልካች ከተጠሪ ተቀብለው ቤቱን ማስረከባቸውን፣ ቀሪውን ብር 145,000.00 (አንድ መቶ አርባ አምስት ሺ ብር) በገዥ ስም ካርታ አስርተው ለአመልካች ካስረከቡ ከአንድ ዓመት በኋላ ሊከፍሉ መስማማታቸውና በስምምነቱ መሰረት አመልካች ካርታውን አሰርተው ለማስረከብ ፈቃደኛ ያለመሆናቸውን ዘርዘረው ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤትና ካርታውን እንዲያስረክቡና ውሉን ለማፍረስ በመሞከራቸውም ብር 30,000.00(ሰላሳ ሺህ) እንዲከፍሉ ይወሰንላቸው ዘንድ ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው። የአሁኗ አመልካች ለክስ በሰጡት መልስም ከተጠሪ ጋር ያደረጉት ውል በባዶ ቦታ እንጂ በመኖሪያ ቤት ያልተደረገ ሕገወጥ መሆኑና በእለቱም ብር 5000.00 (አምስት ሺ) እንጂ ብር 55,000.00 (ሃምሳ አምስት ሺ) ያለመቀበላቸውን ጠቅሰው ብር 5000.00 ከፍለው ሌላው የዳኝነት ጥያቄ ውድቅ ሊሆን ይገባል ሲሉ ተክራክረዋል። የስር ፍርድ ቤትም የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ ከሰማ በኋላ በግራ ቀኙ መካከል የተደረገው ስምምነት በመኖሪያ ቤት ላይሆን በባዶ ቦታ የተደረገ ስለመሆኑ በማስረጃ መረጋገጡንና ስምምነቱም የኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት አንቀፅ 40(3) ድንጋጌን የሚጻረር መሆኑን በምክንያትነት ይዞ የተጠሪን ክስ ሙሉ በሙሉ ውድቅ አድርጎ ወስኗል። በዚህ ውሳኔ ተጠሪ ባለመስማማት ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርበው የፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ግራ ቀኙን ከአከራክረ በኋላ ጉዳዩን በመመርመር የስር ፍርድ ቤት በጉዳዩ ላይ የሰው ምስክርዎችን መስማቱ የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 2005 ድንጋጌን የሚጥስ መሆኑን በመጥቀስ በሰነዱ ላይ የተሸጠው

መኖሪያ ቤት እንጂ ባዶ ቦታ ያለመሆኑ ተረጋግጧል በሚል ምክንያት የስር ፍርድ ቤትን ውሳኔን በመሻር የአሁኗ አመልካች በውሉ በገቡት ግዴታ መሰረት ሊፈጽሙ ይገባል ሲል ወስኗል። ከዚህም በኋላ የአሁኗ አመልካች ይግባኛቸውን ለፌዴራሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት አቅርበው ይግባኝ ሰሚው ችሎትም ግራ ቀኙን ከአከራከረ በኋላና እስከቦታው ድረስ በመሄድ ጉዳዩን በማጣራት ጉዳዩን መርምሮ አመልካች የሸጡት መኖሪያ ቤት እንጂ ባዶ ቦታ መሆኑን ሊያረጋግጡ አልቻሉም የሚል ምክንያት ይዞ የፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ አዕንቶታል። የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው።

የአመልካች የሰበር አቤቱታ ከተጠሪ ጋር ያደረጉት ውል በባዶ ቦታ ስለመሆኑ የሰነዱ ይዘት የሚያሳይ ከመሆኑም በላይ ተጠሪ ቁጥሩ 3798 የሆነውን ቤትና ቦታውን እንዲረከቡ የተሠጠው ውሳኔ አመልካች በሕገ-አግባብ ያገኙቱን 647 ካ.ሜትር ሁሉ አጠቃልሎ እንዲወሰድ የሚያደርግ እንዲሁም ሽያጩ በመኖሪያ ቤት አልተደረገም እንጂ ተደርጓል እንኳ ቢባል አመልካች መሐይም በመሆናቸውም በሕግ ፊት የማያስገድዳቸው ሁኖ እያለ በቦታች ፍርድ ቤቶች መታለፉ ያላግባብ ነው በማለት መከራከራቸውን የሚያሳይ ነው። አቤቱታቸው ተመርመሮም በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት እንዲታይ በመደረጉ ለተጠሪ ጥሪ ተደርጎላቸው ቀርበው በጽሑፍ በሰጡት መልስ አመልካች መሐይም ነኝ በማለት የሚያቀርቡት ክርክር በስር ፍርድ ቤት ያልተነሳና ስርዓቱን ጠብቆ ያልቀረበ መሆኑን እንዲሁም ጉዳዩ ይግባኝን በሰማው የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በሚገባ ተጣርቶ የተወሰነ መሆኑን ጠቅሰው በጉዳዩ ላይ በተሰጠው ውሳኔ ላይ የተፈፀመ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የለበትም ሲሉ ተከራክረዋል። አመልካች በበኩላቸው የሰበር አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልሳቸውን ሰጥተዋል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለመልኩ ከላይ የተገለጸው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን ክርክር ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ ጉዳዩን በሚከተለው መልኩ መርምሮታል ። እንደመረመረውም ጥር 30 ቀን 2000 ዓ/ም ተደረገ የተባለው ስምምነት አመልካችን በሕግ ፊት የማስገደድ ሃይል አለው? ወይስ የለውም? የሚለው ነጥብ በጭብጥነት ሊታይ የሚገባው ሁኖ ተገኝቷል።

ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው አመልካችና ተጠሪ የሚከራከሩት ጥር 30 ቀን 2000 ዓ/ም ተገፈ በተባለውና በ200 ካ.ሜትር ስፋት ቦታ ላይ የሰፈረው የመኖሪያ ቤት ሽያጭ ውል አፈፃፀም መሰረት አድርገው መሆኑን፣ ግራ ቀኙ ያደረጉት ውል በውልና ማስረጃ ያልተደረገ ከመሆኑም በላይ አመልካች መሐይም ሁነው ያደረጉት መሆኑና በሰነዱ ላይ ለአመልካች ተሰጠ የተባለው የቤት ስፋትና የገንዘብ መጠን በውሉ ላይ በተገለፀው አኳኋን ያለመሆኑን በምስክሮች ቃል የተረጋገጠው የተለያየ መሆኑን፣ አመልካች በቦታው ላይ ቁጥር 3798 ተብሎ የተጠቀሰው ቤት የሰፈረው በ200 ካ.ሜትር ብቻ ሳይሆን በ647 ካ/ሜትር መሆኑን ጠቅሰው የሚከራከሩ ተጠሪ ግን በዚህ ረገድ ግልጽ መከራከሪያ ያላቀረቡ መሆኑን፣ የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት ዳኞች እስከ አከራካሪው ቦታ ድረስ ሂደው ተሸጠ የተባለው ባዶ ቦታ መሆኑን አመልካች ሊያሳዩ ያልቻሉ መሆኑንና ይልቁንም መኖሪያ ቤት የሸጡ መሆኑን ማስተባበያ ሊያቀርቡ አልቻሉም ወደሚለው ድምዳሜ የደረሱ መሆኑን ነው።

ከፍ ሲል እንደተገለፀው ተጠሪ ክስ ያቀረቡት እንደውሉ እንዲፈጸምላቸው ሲሆን አመልካች ደግሞ ውሉ የቤት ሽያጭ ውል ያለመሆኑንና ሕጋዊ ያለመሆኑን ጠቅሰው ተከራክረዋል። ተጠሪ አመልካች መሐይም ነኝ በማለት ስለ ውሉ ሕጋዊነት የሚያቀርቡት ክርክር በተመለከተ በስር ፍርድ ቤት ያልተነሳ ነው ከማለት ውጪ ሌላ ማስተባበያ

ክርክር ያላቀረቡበት ጉዳይ ነው። ይሁን እንጂ አመልካች በዚህ ረገድ መከራከሪያ ነጥብ አንስተው የተከራከሩ መሆኑን የክርክር ሂደት በግልጽ የሚያሳይ ከመሆኑም በላይ የሽያጭ ሰነዱም በማስረጃነት የቀረበበትና የመኖሪያ ቤት ሽያጭ የለም በማለት የተከራከሩበት ጉዳይ ነው። በመሆኑም ተገቢውን ውሳኔ መስጠት ይቻል ዘንድ የሰነዱን ምንነት መለየት ጠቃሚ ይሆናል። ጥር 30 ቀን 2000 ዓ/ም የተፈረመው ሰነድ ርእሱ የ "መኖሪያ ቤት ሽያጭ ውል ስምምነት" የሚል ሲሆን የገዢና ሻጭ እንዲሁም የምስክሮች ፊርማ የያዘ መሆኑን ያመለክታል። ወደ ይዘቱም ሲገባ ሻጭ ተብለው የተጠቀሱት የአሁኗ አመልካች በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በቦሌ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 10 ክልል ወስጥ ቁጥሩ 3798 የሆነውን የቦታው ስፋት 200 ካ/ሜትር ሁኖ በካርታ ቁጥር ቦሌ/10/02/93-4208/22572/01 የሆነውን በስማቸው ተመዝግቦ የሚገኘውን የመኖሪያ ቤታቸውን ለአሁኑ ተጠሪ በብር 200,000.00 (ሁለት መቶ ሺህ) ሽጠው ብር 55,000.00 ሌላ ደረሰኝ ሳያስፈልጋቸው በስምምነቱ እለት የተቀበሉና ቤቱን ያስረክቡ መሆኑን፣ የመጨረሻውን ክፍያ ደግሞ ገዥ በሚፈልጉበት ቦታ ላይ በገዥ ስም ካርታ ሻጭ ከሚመለከተው ክፍል በስማቸው አሰርተው ካስረክቧቸው ከአንድ አመት በኋላ ብር 145,000.00 (አንድ መቶ አርባ አምስት ሺ) አጠቃልለው ሊከፍሏቸው መስማማታቸውን፣ የሽጡትን ቤት በቆርቆሮ አጥር አጥረው፣ በር ገጥመው፣ ወሃ፣ መብራት፣ ስልክ አስገብተው እንዲሁም ጊዜያዊ ሽንት ቤት ሰርተው ሊያስረክቧቸው መስማማታቸውን የሚያሳይ ነው። ተጠሪም በውሉ በሰነዱ በተገለጸው አካሄድ ክፍያውን የፈፀሙና ለመፈጸም የተስማሙ ሁነው ቤቱን የተረከቡ መሆኑን በመግለፅ መስማማታቸው በሰነዱ ላይ ተጠቅሷል። በሰነዱም ላይ ሁሉም ተዋዋሮችና ምስክሮች ፈርመውበታል።

ከላይ እንደተገለፀውም አመልካች ለክርክራቸው መሰረት ከአደረጉቸው ነጥቦች አንዱ መሐይምነት ሲሆን ክርክሩ ስለመነሳቱ ግንዛቤ ከተወሰደ ጉዳዩ በፍ/ሕ/ቁ.1728/3/ ስር የተመለከተውን ድንጋጌ የሚመለከት ሁኖ ተገኝቷል። የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1728(3) ድንጋጌ አንድ ስምምነት በጽሁፍ እንዲሆን ሕግ ሲያስገድድ ውሉ በጽሁፍ መሆንና ግዴታ ባለባቸው ሰዎች ሁሉና በሁለት ምስክሮች ተፈርሞ ሊረጋገጥ እንደሚገባ፣ ማየት የተሳናቸው ወይም የመሐይማን ፊርማ የነሱ ለመሆኑ ውል አዋዋይ ወይም የፍርድ ፀሐፊ ወይም አንድ ዳኛ በስራው ላይ ሆነው ካላረጋገጧቸው እንደሚያስገድዷቸው ከፍ/ሕ/ቁ. 1727 እና 1728/3/ መረዳት ይቻላል። እንግዲህ ተዋዋሮች ንብረታቸውን አስመልክቶ ባላቸው ተወዳዳሪ ግንኙነት መብት ለማቋቋም፣ ለመለወጥ፣ ወይም ለማስቀረት በሚደረግ ስምምነት ሁለቱም ግዴታ የሚገቡበትን ነገር አውቀውትና ተገንዝበውት ነፃ ፈቃዳቸውን ሊሰጡ ስለሚገባ ማንበብና መፃፍ ለማይችሉ ወይም ማየት ለተሳናቸው ተዋዋሮች ህጉ ልዩ ጥበቃ ያደርግላቸዋል። በመሆኑም በጽሁፍ የሰፈረውን ውል ገለልተኛ በሆኑ 3ኛ ወገኖች ፊት ካልፈረሙ በውሉ ሊገደዱ አይችሉም። አመልካችና ተጠሪ በ30/05/2000 ዓ/ም አደረጉ የተባለው ስምምነት ደግሞ በአዋዋይ ወይም በዳኛ ፊት እንዲደረግ ህጉ የሚያስገድደው ነው። በመሆኑም አመልካች መሃይምነታቸውን ምክንያት በማድረግ የሽያጭ ውል ስምምነቱ በዳኛ ወይም በአዋዋይ ፊት አልተደረገም በሚል ምክንያት እንደሚያስገድዳቸው ያቀርቡት ክርክር በቦታች ፍርድ ቤቶች መታለፉ የግራቀኙን የክርክር አቀራረብና የሰነዱን ይዘት ያላገናዘበ ሁኖ አግኝተናል። በመሆኑም የፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ሰነዱ የመንደር ውል ሁኖ እያለ በሰነዱ የሠፈሩት ነጥቦች ሁሉ ደምዳሚ ናቸው በማለት ውሉ እንዲፈፀም መወሰኑም ሆነ የፌዴራሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤትም አመልካች ውሉን አላስተባበሉም በማለት ውሉ እንዲፈጸም የሰጠው ውሳኔ የፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 2005፣ 1723 እና 1728(3) ድንጋጌዎችን ይዘትና መንፈስ ያላገናዘበ በመሆኑ መሰረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ያለበት ሁኖ ተገኝቷል። የፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የሰጠው

ውሳኔ ውጤቱ ሲታይ ግን መሰረታዊ የሆነ የህግ ስህተት ያለበት ነው ለማለት የሚያስችል ሁኖ አልተገኘም።ከላይ በተጠቀሱት ህጋዊ ምክንያቶች ተከታዩን ወስነናል።

ው ሳ ኔ

1. በፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 103872 ሰኔ 30 ቀን 2003 ዓ/ም ተሰጥቶ በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 71988 ሐምሌ 30 ቀን 2004 ዓ/ም የጸናው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 348(1) መሰረት ተሸሯል።
2. የፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ 166591 ህዳር 20 ቀን 2003 ዓ.ም በዋለው ችሎቱ አመልካችና ተጠሪ ጥር 30 ቀን 2000 ዓ/ም ያደረጉት ስምምነት ሕጋዊ አይደለም ብሎ የሰጠው የውሳኔ ክፍል በተለወጠ ምክንያት በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁጥር 342 እና 348(1) መሰረት ፀንቷል።
3. ግራ ቀኙ ጥር 30 ቀን 2000 ዓ.ም የፈረሙት ስምምነት በፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1728(3) መሰረት ያልተደረገ በመሆኑ አመልካችን በሕግ ፊት የማስገደድ ሓይል የለውም ብለናል።ይሁን እንጂ አመልካች ከተጠሪ ብር 5000.00(አምስት ሺ ብር) መቀበላቸውን ያልካዱ በመሆኑ ይህንን ገንዘብ ከጥር 30 ቀን 2000 ዓ/ም ጀምሮ ተከፍሎ እስከሚያልቅ ድረስ ከሚታሰብ ሕጋዊ ወለድ(9%) ለተጠሪ ሊመልሱ ይገባል ብለናል።እንዲሁም ተጠሪ ለአመልካች የከፈሉት ሌላ ገንዘብ ካለ በሕገ አግባብ ከመጠየቅ ይህ ውሳኔ አያግዳቸውም ብለናል።
4. ግራ ቀኙ ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል። መዝገቡ ተዘግቷል። ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

ል/ተ

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት