

መስከረም 25 ቀን 2010 ዓ.ም

- ዳኞች፡- ረታ ቶሎሳ
- ተፈሪ ገብሩ
- ቀነስ ቂጣታ
- አብዬ ካሳሁን
- ፀሐይ መንክር

አመልካች፡- ወ/ሮ እናኒ ተሰማ ቀረቡ

- ተጠሪ፡- 1. ቁስ ገብረማርያም ደመቀ
2. ወ/ሮ ሙሉወርቅ ጂዳ
3. አቶ ዩሴፍ ጉታ
- } አልቀረቡም

4. የቢሾፍቱ ከተማ ልማትና ማናጀመንት ኤጀንሲ ነገረ ፈጅ ሽመልስ ግዛው ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍርድ

ጉዳዩ የቀረበውን የአደአ ወረዳ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁ. 44309 ሚያዝያ 26 ቀን 2007 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ውሳኔ፤ የምስራቅ ሸዋ መስተዳድር ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 41878 ጥር 26 ቀን 2008 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ውሳኔ እንዲሁም የኦሮሚያ ብሔራዊ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 240297 የካቲት 09 ቀን 2008 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ትዕዛዝ መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ ሊታረምልኝ ይገባል

በማለት አመልካች የካቲት 14 ቀን 2008 ዓ.ም የተጻፈ 04 ገጽ የሰበር አቤቱታ በማቅረባቸውነው።

ክርክሩ የቤት ሽያጭ ውልን የሚመለከት ሲሆን በአደስ ወረዳው ፍርድ ቤት የአሁን አመልካች ከላሽ ተጠሪዎች ደግሞ ተከላሾች በመሆን ተከራክረዋል። ለጉዳዩ መነሻ ምክንያት የሆነው አመልካች ሐምሌ 17 ቀን 2006 ዓ.ም የተጻፈ ክስ በአሁን ተጠሪዎች ላይ በማቅረባቸው ሲሆን የክሱ ይዘት በአጭሩ፡-1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች የካቲት 01 ቀን 2003 ዓ.ም በተደረገ የቤት ሽያጭ ውል ለአሁን አመልካች በብር 32,000/ሰላሳ ሁለት ሺህ ብር/ የሸጡላቸውን በቢሾፍቱ ከተማ 01 ቀበሌ ውስጥ የሚገኝ በካርታ ቁጥር ኤ/05/026 የተመዘገበ በ105 ካሬ ሜትር ቦታ ላይ የተሰራ ቤት በአንድ በኩል ቤቱን የሚመለከቱ ሰነዶችንና ስም ለማዞር የሚያስችል ውክልና ለአሁን አመልካች ከሰጡ በኋላ በሌላ በኩል ከአሁን 3ኛ ተጠሪ ጋር ሰኔ 22 ቀን 2003 ዓ.ም በተደረገ የአከራካሪው ቤት ሽያጭ ውል መነሻነት ቤቱን ለ3ኛው ተጠሪ በመሸጥ ስመ ንብረቱ በ3ኛው ተጠሪ እንዲመዘገብ ያደረጉ በመሆናቸው፤ 4ኛው ተጠሪም ስለ ቤቱ በአግባቡ ሳያጣራ ስመ ንብረቱን በአሁኑ 3ኛ ተጠሪ መመዘገቡ ተገቢ ባለመሆኑ በ1ኛና 2ኛ ተጠሪዎችና በ3ኛው ተጠሪ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል ቀሪ ሆኖ በአመልካችና በ1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል ተፈጻሚነት እንዲኖረው በመጠየቅ ያቀረቡት ክስ ነበር።

1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች በአቀረቡት ክርክር ቤቱን ለአሁን አመልካች መሸጣቸውን አምነው 3ኛው ተጠሪ ከአመልካች ጋር በጋብቻ ውስጥ የነበሩ በመሆናቸው በወቅቱ ስሙ እንዲዘርላቸው የተደረገ መሆኑን ገልፀው ሲከራከሩ 3ኛው ተጠሪ በበኩላቸው አከራካሪውን ቤት አመልካች ከ3ኛ ተጠሪ ጋር ከተለያዩ በኋላ የገዙት ሆኖ እያለ ያላግባብ 3ኛው ተጠሪ ከ1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች እንዲሁም ከ4ኛ ተጠሪ ጋር በመመሳጠር በስማቸው በማስመዘገብ የገዙት መሆኑን በመጥቀስ አመልካች ከ1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች ጋር ያደረጉት የሽያጭ ውል ተቀባይነት ቢያገኝ እንደማይቃወሙ በመከራከር መልስ አቅርበዋል። 4ኛውም ተጠሪ በበኩላቸው የአመልካች ክርክር ቅን ልቦና የጎደለውና አከራካሪውን ቤት ከልዩ ልዩ ዕዳ ለማዳን የሚደረግ እንጂ አመልካች ከተጠሪ ጋር ባልና ሚስት በነበሩበት ወቅት በባላቸው ስም ቤቱን መመዘገቤ ስህተት የለበትም በማለት ተከራክሯል።

የ3ኛው ተጠሪ ሚስት የሆኑት ወ/ሮ ሕይወት አውዴ ጣልቃ ገብተው ከ3ኛው ተጠሪ ጋር ከጥር 19 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ ጋብቻ መስርተው ሲኖሩ ቆይተው በፍች የተለያዩ በመሆናቸው አከራካሪው ቤት የጋራ ሀብት ነው ተብሎ በፍርድ ቤት ተወስኖ ለመካፈል በሃደት ላይ የሚገኝ በመሆኑ የአመልካች ክስ አቤቱታ ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ክርክር አቅርቦዋል።

በጣልቃ ገቢዋ አቤቱታ ላይ መልስ እንዲሰጡበት የታዘዙት 1ኛና 2ኛ መልስ ሰጭዎች የአከራካሪው ቤት ስመ ንብረት የተመዘገበው በ3ኛው ተጠሪ ስም በመሆኑ የጣልቃ ገብ አቤቱታ ተቀባይነት ቢያገኝ እንደማይቃወሙ ሲከራከሩ 3ኛው ተጠሪ በበኩላቸው አከራካሪው ቤት አመልካች የገዙት የግል ሀብታቸው ሆኖ እያለ 3ኛው ተጠሪ በማሳሳት በስማቸው ያስመዘገቡት በመሆኑ አከራካሪው ቤት የአመልካች ሀብት ነው ተብሎ ቢወሰን ተቃውሞ እንደሌላቸው ተከራክረዋል። 4ኛው ተጠሪ ከጣልቃ ገብ ጋር ምንም ዓይነት ግንኙነት የሌላቸው መሆኑን ጠቅሰው አቤቱታቸው ውድቅ እንዲሆን አመልክተዋል።

ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው የአደአ ወረዳ ፍርድ ቤትም የግራቀኙን ወገኖች የቃልክርክር እና ማስረጃዎች በመመርመር አመልካች ከ1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች ጋር የቤት ሽያጭ ውል አድርጎአለሁ ቢሉም የተመዘገበ የቤት ሽያጭ ውል የሌለ በመሆኑ አቤቱታቸው ተቀባይነት የለውም፤ ጣልቃ ገብ ከአከራካሪው ቤት ድርሻ አለኝ በማለት ያቀረቡት አቤቱታም በዚህ መዝገብ የተያዘው ክርክር የንብረት ክፍፍል ጉዳይ ባለመሆኑ ተቀባይነት የለውም በማለት የአመልካችንም ሆነ የጣልቃ ገብን ክርክር ባለመቀበል ወስኗል።

አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅርበመሰኘት ለምስራቅ ሸዋ መስተዳድር ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ በማቅረባቸው ፍርድ ቤቱ ተጠሪዎችን አስቀርቦ ሲያከራክር ቆይቶ እንዲሁም አከራካሪውን ቤት በ3ኛው ተጠሪ ዕዳ ምክንያት በፍርድ ቤት ትዕዛዝ በወጣ ሀራጅ ገዝቸዋለሁ ያሉትን አቶ ሀይሉ ሳህሌን በጣልቃ ገብነት ወደ ክርክሩ አስገብቶ ግራቀኙን አከራክሮ ሲያበቃ አከራካሪው ቤት 1ኛና በ2ኛ ተጠሪዎች ከአመልካች ጋር የካቲት 01 ቀን 2003 ዓ.ም በአደረጉት የሽያጭ ውል ለአመልካች መሸጣቸው ተረጋግጧል። በሌላ በኩል ሰኔ 22 ቀን 2003 ዓ.ም በተደረገ የቤት ሽያጭ ውል

አከራካሪው ቤት ለ3ኛ ተጠሪ ተሸጧል። ይህ ቤት የ3ኛ ተጠሪና የወ/ሮ ሕይወት አውዴ የጋራ ንብረት ለመሆኑ በፌዴራል ፍርድ ቤት 3ኛ ተጠሪና ወ/ሮ ሕይወት አውዴ በአደረጉት የጋብቻ ሀብት ክርክር ተረጋግጧል። ከ3ኛ ተጠሪ ዕዳ ጠያቂ የሆኑ በርካታ ሰዎችም ቤቱን በፍርድ ቤት አስከብረው ክርክር እያደረጉ ቆይተዋል። የአሁን አመልካችም 3ኛ ተጠሪ ከገንዘብ ጠያቂዎች ጋር ሲከራከሩ የ3ኛው ተጠሪ ሚስት ነኝ፤ ድርሻም በአከራካሪው ቤት ላይ አለኝ በማለት ጣልቃ ገብተው ክርክር ሲያደርጉ ቆይተዋል። ስለሆነም አከራካሪው ቤት በ3ኛው ተጠሪ ተመዘግቦ እንደሚገኝ ያውቁ ነበር። አከራካሪው ቤት በብር 240,000/ሁለት መቶ አርባ ሺህ ብር/ በፍርድ ቤት ትዕዛዝ በጨረታ ተሸጦ አቶ ሀይሉ ሳህሌ የተባሉት ገዝተውታል። ስመ ንብረቱም በአቶ ሀይሉ ሳህሌ ስም ተመዘግቦ ይገኛል። በመሆኑም አመልካች የካቲት 01 ቀን 2003 ዓ.ም የተደረገው ውል ፀንቶ ሰኔ 22 ቀን 2003 ዓ.ም የተደረገው ውል እንዲፈረስ ያቀረቡት ክርክር ተቀባይነት ያለው አይደለም በማለት በውጤት ደረጃ የአደስ ወረዳ ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ አፅንቶታል። አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘትና መሠረታዊ የህግ ስህተት ተፈጽሟል በማለት ለማሳረም ለአሮሚያ ብሔራዊ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት አቤቱታ ቢያቀርቡም ተቀባይነት አላገኙም።

አመልካች ይህንን የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት የሥር ፍርድ ቤቶች ዳኝነት መሠረታዊ የህግ ስህተት ተፈፅሞበታል በሚል ሲሆን አቤቱታቸው በአጭሩ፡- አመልካች ከ1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች ጋር የካቲት 01 ቀን 2003 ዓ.ም ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል እያለ 1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች ከ3ኛ ተጠሪ ጋር ያላግባብ ያደረጉት ሽያጭ የቤት ውል መነሻ ተደርገው በተከናወኑት ተግባራት የተነሳ አመልካች መብቱን እንዳጣ የተደረገ በመሆኑ የሥር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ ተሸሮ አከራካሪው ቤት ለአመልካች ይገባል ተብሎ ሊወሰንልኝ ይገባል በማለት ያቀረቡት ነው።

ሰበር አጣሪው ችሎቱም መዘገቡን መርምሮ አመልካች ከ1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች ጋር በፈፀሙት የቤት ሽያጭ መነሻነት ውክልናና ሰነዶችን ተረክበው እያለ 1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች ለ3ኛው ተጠሪ እንደገና ቤቱን መሸጣቸው አግባብነቱ ሊጣራ ይገባል በማለት አቤቱታው ለሰበር ያስቀርባል በማለቱ ተጠሪዎች የሥር ክርክራቸውን በማጠናከር መልስአቅርቦዋል። አመልካችም የመልስ መልስ አቅርበዋል።

ክርክሩ በዚህ ዓይነት ሁኔታ ተጠናቋል። እኛም አቤቱታው ለሰበር ያስቀርባል ከተባለበት ነጥብ አንጻር ጉዳዩን እንደሚከተለው መርምረናል። ከመዝገብ ምርመራው መገንዘብ እንደተቻለው አከራካሪውን ቤት በተመለከተ የካቲት 01 ቀን 2003 ዓ.ም በአመልካችና በተጠሪ መካከል የሽያጭ ውል ተደርጎ እንደነበር፤ ሰኔ 22 ቀን 2003 ዓ.ም ደግሞ በ3ኛ ተጠሪና በ1ኛና 2ኛ ተጠሪዎች መካከል ሌላ የሽያጭ ውል መደረጉን፤ 3ኛ ተጠሪ ሚስታቸው ከነበሩት ወ/ሮ ሕይወት አውዴ ጋር ፍች ሲፈፀሙ ይኸው ቤት የባልና ሚስት የጋራ ሀብት ነው ተብሎ በፍርድ ቤት መወሰኑን፤ 3ኛው ተጠሪ ከሌሎች ገንዘብ ጠያቂዎች ጋር ባደረጉት ክርክር ተፈርዶባቸው አከራካሪው ቤት በጨረታ ተሸጦ አቶ ሀይሉ ሳህሌ የተባሉት ግለሰብ ገዝተው ስመ ንብረቱ በአቶ ሀይሉ ሳህሌ ስም ተመዝግቦ እንደሚገኝ የተረጋገጠ ከመሆኑም በላይ የአሁን አመልካች በ3ኛው ተጠሪና በገንዘብ ጠያቂዎቹ መካከል በፌዴራል ፍርድ ቤቶች በተደረገው ክርክር ከ3ኛው ተጠሪ ጋር ከ1997 ዓ.ም ጀምሮ ባልና ሚስት ሆነን እየኖርን በመሆኑ አከራካሪው ቤት የአመልካች ድርሻ ያለበት ነው በሚል በ2004 ዓ.ም ወደ ክርክሩ ጣልቃ ገብተው መከራከራቸውን የሥር ፍርድ ቤት ያረጋገጠው ፍሬ ነገር ከመሆኑም በላይ ይህ ችሎትም የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት መዝገብ ቁጥር 187233 የሆነውን አስቀርቦ ተገንዝቧል።

በሥር ፍርድ ቤት የተረጋገጡ ፍሬ ነገሮችን መሠረት አድርገን እንደመረመርነው 3ኛው ተጠሪ ከአመልካች ጋር ባልና ሚስት ሆነው ባሉበት ጊዜ አከራካሪውን ቤት በባል ስም የተመዘገበ ነው ከሚባል በስተቀር 3ኛው ተጠሪ የአመልካችን ቤት ያላግባብ በስማቸው አስመዘግበዋል ለማለት የሚበቃ ምክንያት የለም። ምክንያቱም አመልካች ራሳቸው በ2004 ዓ.ም አከራካሪው ቤት የአመልካችና የ3ኛው ተጠሪ ንብረት ስለመሆኑ አምነውበዚሁ ቤት ላይ ያላቸውን ድርሻ ከ3ኛው ተጠሪ ገንዘብ ጠያቂዎች ለማስቀረት ሲከራከሩ ለመቆየታቸው በፌዴራል ፍርድ ቤት መዝገብ ውስጥ የሚገኙ ማመልከቻዎች ያስረዳሉ።

በሌላም በኩል ሲታይ አከራካሪው ቤት ወደ ሶስተኛ ወገኖች በመተላለፍና የፍርድ ቤት ውሳኔም አርፎበት በአሁኑ ጊዜ ለአቶ ሀይሉ ሳህሌ በሀራጅ ተሸጦ ስመ ንብረቱ ከ3ኛው ተጠሪ ወደ አቶ ሀይሉ ሳህሌ ተላልፎ የሚገኝ ለመሆኑ የሥር ፍርድ ቤት ያረጋገጠው ፍሬ ነገር ነው። በፍትሐ ብሔር ህጉ አንቀጽ 2878 ሥር እንደተመለከተው አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ በሶስተኛ ወገኖች መቃወሚያ ሆኖ እንዲነሳ ከተፈለገ ውሉ

በማይንቀሳቀስ መዝገብ መፃፍ አስፈላጊ እንደሆነ መገንዘብ ይቻላል። በመሆኑም አመልካች በወቅቱ ባለስመዘገቡት ሽያጭ መነሻነት ህጉን ተከትሎ ቤቱን ለ3ኛው ወገን ለማስተላለፍ የተከናወኑ ተግባራትን ሁሉ ሊቃወሙ የሚችሉበት አግባብ አይኖርም ።

ለማጠቃለል ከአጠቃላይ የክርክር ይዘት መገንዘብ የሚቻለው አመልካች ከ3ኛ ተጠሪ ጋር ባልና ሚስት ሆነው እስከ 2004 ዓ.ም የቆዩ መሆናቸውን ሲሆን አከራካሪው ቤት በ3ኛው ተጠሪ ስም የተመዘገበውም አመልካች ከ3ኛ ተጠሪ ጋር ባልና ሚስት ሆነው ባሉበት ጊዜ ነው። በሌላም በኩል ሲታይ አከራካሪው ቤት ወደ ሶስተኛ ወገን እጅ የገባ በመሆኑ አመልካች የካቲት 01 ቀን 2003 ዓ.ም ያደረጉት የሽያጭ ውል አለመመዘገቡ አከራካሪውን ቤት በሃደት ወደ እጃቸው በአስገቡት ሶስተኛ ወገኖች ላይ መቃወሚያ ሆኖ መነሳት የሚገባው ባለመሆኑ የሥር ፍርድ ቤቶች በጉዳዩ ላይ የፈፀሙት መሠረታዊ የህግ ስህተት አልተገኘም። ስለሆነም ተከታዩን ወስነናል።

ውሳኔ

1. የአደአ ወረዳ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁ. 44309 ሚያዚያ 26 ቀን 2007 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ውሳኔ፤ የምስራቅ ሸዋ መስተዳድር ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 41878 ጥር 26 ቀን 2008 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ውሳኔ እንዲሁም የአሮሚያ ብሔራዊ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 240297 የካቲት 09 ቀን 2008 ዓ.ም በዋለው ችሎት የሰጠው ትዕዛዝ መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ ባለማግኘታችን በፍ/ሥ/ሥ/ህ/ቁ 348(1) መሠረት አፅንተነዋል።
2. የሥር ፍርድ ቤቶች ውሳኔያቸው የፀና መሆኑን እንዲያውቁት የዚህ ችሎት ውሳኔ ግልባጭ ይተላለፍላቸው።
3. በዚህ ችሎት ክርክር ለወጣ ወጭና ኪሳራ ግራቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ።
4. በዚህ ችሎት የተሰጠው እግድ ተነስቷል፤ ይጻፍ።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።