

ዳኞች:-ዳኝ መላኩ

ተክሊት ይመሰል

ተፈሪ ገብሩ (ዶ/ር)

ቀነዓ ቂጣታ

አብዬ ካሳሁን

አመልካች:- አቶ መስፍን ዘርዓብሩክ ጠበቃ ዘበነ ፍቅሬ ቀረቡ

ተጠሪ:-1. ወ/ሮ የወርቅወ.ሃ አለማየሁ

2. ወ/ሮ ኤልሳቤጥ ጥላሁን

3. አቶ አሰግድ ጥላሁን

4. ወ/ሮ አደይ አፈወርቅ

5. ወ/ት ሜሮን አፈወርቅ

6. አቶ ዳንኤል ተቀባ አልቀረቡም

7. ወ/ሮ ኤልሳቤጥ ለማ አልቀረቡም

8. አቶ ሩዶለፍ ጆርዳኖ አልቀረቡም

9. ወ/ሮ መዓዛ ዘወደዬ አልቀረቡም

10. የኢትዮጵያ ካቶሊካዊት ቤተ ክርስቲያን ጠበቃ በሬሳ በየነ ቀረቡ

ጠበቃ ያሬድ ዘርይሁን ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍርድ

ለክርክሩ መነሻ የሆነው ጉዳይ የተጀመረው በፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ነበር። በፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የአሁኑ አመልካች ከሳሽ፣ከ1ኛ እስከ 9ኛ ተጠሪዎች ተከላሾች እንዲሁም 10ኛ ተጠሪ ጣልቃ ገብ ተከላሽ በመሆን ተከራክረዋል።

በዚህ መዝገብ የተያዘው ጉዳይ የቤት ሽያጭ ወል ፈርሶ ቤት ለመረከብ የቀረበ የዳኝነት ጥያቄን የሚመለከት ነው። አመልካች ለከፍተኛ ፍርድ ቤት ያቀረቡት ክስ ይዘት በአጭሩ፡- በአዲስ አበባ ከተማ በአሁኑ አጠራር ቁርቆስ ክፍለ ከተማ ቀበሌ 02 ውስጥ የሚገኝ በካርታ ቁጥር CKS02/114/2321/227/606/7561/01 ተመዝግቦ የሚገኝ በ986 ካሬ ሜትር ይዘታ ላይ የተገነባ ቁጥሩ 169 የሆነ ቤት ግንቦት 27 ቀን 1989 ዓ.ም በተደረገ የሽያጭ ውል አቶ ጥላሁን ልዑልሰገድ ከተባሉት አሁን በህይወት ከሌሉት ከ1ኛ ተጠሪ ባለቤት ከ2ኛ እስከ 5ኛ ያሉ ተጠሪዎች አውራሽ በብር 400,000 (አራት መቶ ሺህ ብር) መግዛታቸውን፤ከገዙም በኋላ ከፍተኛ ገንዘብ በማውጣት ማሻሻያ ማድረጋቸውን፤ስመሃብቱ ወደ ገዥው ሳይዞር አመልካች በኢትዮ-ኤርትራ ግጭት ምክንያት ከአገር ውስጥ መውጣታቸውን፤ይህንን አጋጣሚ በመጠቀም ሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ በፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 114/91 ክስ አቅርበው የካቲት 27 ቀን 1992 ዓ.ም በተሰጠ ውሳኔ ከአመልካች ጋር አድርገውት የነበረው የሽያጭ ውል እንዲፈርስ በማስወሰንና ካርታ እንደጠፋቸው በማስመሰል አዲስ ካርታ አውጥተው ሰኔ 28 ቀን 1997 ዓ.ም ለ6ኛው ተጠሪ በሽያጭ በብር 450,000 (አራት መቶ ሃምሳ ሺህ ብር) ማስተላለፋቸውን፤ከዚህ በኋላ 6ኛው ተጠሪ ባለቤታቸው ከሆኑት 7ኛ ተጠሪ ጋር ሆነው ነሐሴ 26 ቀን 2000 ዓ.ም በተፃፈ የሽያጭ ውል ለ8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች በብር 5,100,000 (አምስት ሚሊዮን አንድ መቶ ሺህ ብር) በሽያጭ ያስተላለፉት መሆኑን ጠቅሰው ከዚህ ሁሉ በኋላ አመልካች ወደ ኢትዮጵያ ተመልሰው በመዝገብ ቁጥር 195189 ከሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ጋር በመከራከር ግንቦት 27 ቀን 1989 ዓ.ም የተደረገው ውል ሊፈርስ አይገባም ተብሎ ነሐሴ 24 ቀን 2005 ዓ.ም የተወሰነ በመሆኑ ሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ሰኔ 28 ቀን 1997 ዓ.ም ከ6ኛ ተጠሪ ጋር ያደረጉት የሽያጭ ውል እንዲሁም 6ኛው ተጠሪ ከባለቤታቸው 7ኛ ተጠሪ ጋር በመሆን

ለ8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች ነሐሴ 26 ቀን 2000 ዓ.ም ያረጉት የቤት ሽያጭ ውል ፈርሶ 8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች አከራካሪውን ቤት ለአመልካች እንዲያስረክቡ፤ አመልካች ከቤቱ ያገኙ የነበረውን ጥቅም ወደፊት አስልተው የመጠየቅ መብታቸው እንዲጠበቅላቸውና የክርክሩ ወጭና ኪሳራ እንዲታሰብላቸው ዳኝነት በመጠየቅ ያቀረቡት ክስ ነው።

ከ1ኛ እስከ 5ኛ ያሉት ተጠሪዎች ጥር 01 ቀን 2006 ዓ.ም በተፃፈ መልስ አመልካች ቤት ልረከብ በማለት ክስ ያቀረቡ ቢሆንም በአከራካሪው ቤት መብት ያላቸው ለመሆኑ የሚያሳይ ማስረጃ አላቀረቡም፤ ህገ ወጥና ለህሊና ተቃራኒ የሆነ ውል ለማስፈረስ የሚቀርብ ክስ በሁለት ዓመት ይርጋ ቀሪ ነው፤ አመልካች አከራካሪውን ቤት ከአገር ውስጥ ሲወጡ በአደራ የሰጡት ሰው ካለ መክሰስ እየተገባቸው ተጠሪዎችን መክሰላቸው ተገቢ አይደለም በማለት በመቃወሚነት ጠቅሰው በፍሬ ጉዳዩም ላይ ግንቦት 27 ቀን 1989 ዓ.ም የተደረገው ውል በአዋዎይ ፊት የተደረገ አለመሆኑን፤ አመልካች ከቤቱታ አቅርበው ውሉ ሊፈርስ አይገባም ቢባልም ይግባኝ ማቅረባቸውን ገልፀው አመልካች ካሳ ከሚጠይቁ በስተቀር ውሉን አስመልክቶ የሚያቀርቡት ክርክር ተቀባይነት እንደሌለው መልስ አቅርበዋል።

በሌላ በኩል 6ኛ ተጠሪ ሰኔ 25 ቀን 2006 ዓ.ም በተፃፈ መልስ፤ 7ኛ ተጠሪ ነሐሴ 20 ቀን 2006 ዓ.ም በተጻፈ መልስ እንዲሁም 8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች ጥር 01 ቀን 2006 ዓ.ም በተጻፈ መልሳቸውን ያቀረቡ ሲሆን የሁሉም መልስ በይዘት ደረጃ ተመሳሳይነት ያለው ሆኖ አከራካሪውን ቤት ህጉን ተከትለው እና ተገቢውን ጥንቃቄ አድርገው የገዙ መሆናቸውን ገልፀው ቤቱም ወደ ሌላ ወገን ተላልፎ እንደሚገኝ በመጥቀስ ክሱ ውድቅ እንዲሆንላቸው ያቀረቡት ነበር። የአሁን 10ኛ ተጠሪ ከ8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች ቤቱ የተላለፈላቸው መሆኑን ጠቅሰው ወደ ክርክሩ ጣልቃ ገብተው ግንቦት 21 ቀን 2006 ዓ.ም የተፃፈ መልሳቸውን አቅርበው ተከራክረዋል።

ጉዳዩ በመጀመሪያ ደረጃ የቀረበለት የፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የቀረቡ የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚዎችን ጥቅምት 16 ቀን 2008 ዓ.ም በብይን ውድቅ በማድረግ አልፎ በዋናው ጉዳይ የግራቀኙን ተከራካሪዎች ክርክርና ማስረጃ አግባብነት ካላቸው ህጎች ጋር አገናዝቦ በመመርመር በመዝገብ ቁጥር 138454 ሰኔ 01 ቀን 2008 ዓ.ም በዋለው ችሎት አመልካች ከሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ጋር ያደረጉት የቤት ግዥ ወል ሶስተኛው

ወገን በሆኑት ከ6ኛ እስከ 9ኛ ባሉት ተጠሪዎች ላይ መቃወሚያ ሊሆን የሚችለው በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 2878 መሠረት በመዝገብ ተመዝግቦ ሲገኝ ብቻ ስለመሆኑና በዚህ ረገድ ሦስተኛ ወገን ገዥዎች ተገቢውን ማጣራትና ጥንቃቄ አድርገው ቤቱን ከባለሀብት የገዙ ስለሆነ በቅን ልቦና የተደረገ ውል ከመሆኑ አኳያ 6ኛ ተጠሪ ከሚች ጋር ያደረጉት ውልም ሆነ 8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች ከ6ኛና 7ኛ ተጠሪዎች ጋር ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል ሊፈርስ አይገባም በማለት ወስኗል።

አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት አቅርበው ሲከራካሩ የቆዩ ሲሆን ጠቅላይ ፍርድ ቤቱ ይግባኝ የተባለበትን ፍርድ ለማስለወጥ የሚያስችል በቂ እና አሳማኝ የህግም ሆነ የፍሬ ነገር ምክንያት አልተገኘም ሲል የከፍተኛ ፍርድ ቤቱን ውሳኔ አፅንቶታል። ይህ የሰበር አቤቱታ የቀረበው ጉዳዩን የተመለከቱት ፍርድ ቤቶች የፈፀሙትን መሠረታዊ ህግ ስህተት ለማሳረም ነው። አመልካች በሥር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ ላይ ተፈፅሟል ያሉትን መሠረታዊ የህግ ስህተት በመዘርዘር አቤቱታቸው አቅርበዋል።

በሰበር አጣሪው ችሎት ትዕዛዝ መሠረት የሥር ፍርድ ቤቶችን ውሳኔ አግባብነት ለማጣራት ተጠሪዎች ቀርበው መልሳቸውን እንዲያቀርቡ ተደርጓል። አመልካችም የመልስ መልስ አቅርበዋል።

ክርክሩ በዚህ አግባብ ተጠናቋል። እኛም መዝገቡን መርምረናል። እንደመረመርነውም አመልካች በመሠረታዊነት የሚከራካሩት ከ1ኛ ተጠሪ ባለቤት እንዲሁም ከ2ኛ እስከ 5ኛ ተጠሪዎች አውራሽ ከሆኑት አቶ ጥላሁን ልዑልሰገድ ጋር ባደረገው የቤት ሽያጭ ውል የገዛሁትን ቤት ሚች አቶ ጥላሁን ልዑልሰገድ ከ6ኛ ተጠሪ ጋር ያደረጉት የሽያጭ ውል እንዲሁም 6ኛ ተጠሪ ከባለቤታቸው 7ኛ ተጠሪ ጋር ሆነው ከ8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች ጋር ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል ፈርሶ ቤቱን እንዲያስክቡኝ ይወሰንልኝ የሚል ነው።

ከመዝገብ ምርመራው መገንዘብ እንደተቻለው አከራካሪውን ቤት አመልካች ለመግዛት ሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ለመሸጥ ግንቦት 27 ቀን 1989 ዓ.ም ስምምነት አድርገው ነበር። ከዚህ ስምምነት በኋላ ሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ በመዝገብ ቁጥር 114/91

በፌዴራሉ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ክስ አቅርበው የካቲት 27 ቀን 1992 ዓ.ም በተሰጠ ውሳኔ ግንቦት 27 ቀን 1989 ዓ.ም የተደረገው የሽያጭ ውሉ ስምምነት እንዲፈርስ አስወስነዋል። ከዚህ ውሳኔ በኋላ አዲስ ካርታ አውጥተው ሰኔ 28 ቀን 1997 ዓ.ም ለ6ኛው ተጠሪ በሽያጭ በብር 450,000 ማስተላለፋቸውም ተረጋግጧል። 6ኛው ተጠሪ ባለቤታቸው ከሆኑት 7ኛ ተጠሪ ጋር ሆነው ነሐሴ 26 ቀን 2000 ዓ.ም በተፃፈ የሽያጭ ውል ለ8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች በብር 5,100,000 በሽያጭ ማስተላለፋቸውም ግልፅ ነው። አመልካች ይህ ሁሉ ከተከናወነ በኋላ ወደ ኢትዮጵያ ተመልሰው በመዝገብ ቁጥር 195189 ከሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ጋር በመክራክር ግንቦት 27 ቀን 1989 ዓ.ም የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል ሊፈርስ አይገባም ተብሎ ነሐሴ 24 ቀን 2005 ዓ.ም አስወስነዋል። በመሆኑም ሊነሳ የሚገባው ጥያቄ አመልካች ከሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ጋር ያደረጉት የሽያጭ ውል ሊፈርስ እንደማይገባ ነሐሴ 24 ቀን 2005 ዓ.ም የተሰጠው ውሳኔ የሽያጭ ውሉ ፈርሷል የሚል ተፈፃሚነት ያለው ውሳኔ በነበረበት ጊዜ ማለትም በ1997 ዓ.ም እና በ2000 ዓ.ም በቤቱ ላይ የተደረጉ የሽያጭ ውሎች ላይ የሚያስከትለው የህግ ውጤት ምንድን ነው? የሚለው ነጥብ ነው።

በመሠረቱ 6ኛ ተጠሪ ከሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ጋር የአከራካሪውን ቤት ሽያጭ ውል በፈፀሙ ጊዜ ሚቹ ከአመልካች ጋር ያደረጉት ውል ከመፍረሱም በላይ አከራካሪው ቤት አዲስ ካርታ በሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ስም ወጥቶለት በሻጭ ስም ተመዝግቦ እንደሚገኝ አመልካችም ቢሆኑ አልካዱም። አመልካች ከሚች ጋር አድርጎ ነበር የሚሉት የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል 6ኛው ተጠሪ ቤቱን ከሚች በገዙ ጊዜ ተመዝግቦ እንዳልነበረም አከራካሪ አይደለም። በመሆኑም 6ኛው ተጠሪ ቤቱን ሲገዙ ተገቢውን ጥንቃቄ አላደረጉም፤ የቅን ልቦና ጉድለት ነበረባቸው ሊባሉ አይችሉም። በቅን ልቦና ለሆነ ሶስተኛ ወገን የተሰራ ሥራ ውጤት ጠቃሚ ከሆነ እንደረጋ እንደሚቀር በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1816 ሥር ተደንግጎ የሚገኝ ከመሆኑም በላይ የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 25165 እንዲሁም በሌሎች መዝገቦች ላይ በማይንቀሳቀስ ንብረት ተገቢውን ጥንቃቄ አድርገው ግዥ የሚፈፀሙ የቅን ልቦና ገዥዎችን መብት ለመጠበቅ የሚያስችል አስገዳጅ የህግ ትርጉም ሰጥቷል። 6ኛው ተጠሪ ቤቱን የገዙት በቅን ልቦና ላይ ተመስርተውና ተገቢውን ጥንቃቄ አድርገው ከመሆኑም በላይ አመልካች የአከራካሪውን ቤት ሽያጭ ውል በሶስተኛ ወገኖች ላይ

መቃወሚያ በሚሆን አግባብ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 2878 መሠረት አስመዘግበው እንዳልተገኙ በሥር ፍርድ ቤቶች ተረጋግጧል። ስለሆነም ሚች ለ6ኛ ተጠሪ ያደረጉትም ሆነ ከዚያ በኋላ የተደረገው የሽያጭ ውል ሊፈርስ እንደማይገባ በሥር ፍርድ ቤቶች መወሰኑ የሚነቀፍበት መሠረታዊ የህግ ስህተት የለም።

በሌላ በኩል የሥር ፍርድ ቤቶች በአከራካሪው ቤት ላይ ሚች ከ6ኛ ተጠሪ ጋር እንዲሁም 6ኛ ተጠሪ 8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች ጋር ያደረጓቸው ውሎች እንደጸኑ ይቀራሉ ብለው ሲወስኑ አመልካች ለ1ኛ ተጠሪ ባልና ከ2ኛ እስከ 5ኛ ተጠሪዎች አውራሽ የከፈሉት ገንዘብና ተያያዥነት ያላቸውን ወጭዎች በተመለከተ በዚህ መዝገብ ግልፅ ውሳኔ ሳይሰጡ ማለፋቸውን ከመዝገቡ ተገንዝብናል። አመልካች ክስ ሲያቀርቡ ሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ከ6ኛ ተጠሪ ጋር ያደረጉት ውል እንዲሁም 6ኛ ተጠሪ ከ8ኛና 9ኛ ተጠሪዎች ጋር ያደረጉት የሽያጭ ውል ፈርሶ አከራካሪውን ቤት ለመረከብ ቢሆንም ከሚች ጋር በአደረጉት ውል መነሻነት ያወጡት ወጭ እንዳለ በክሳቸው አመልክተዋል። ክስ ሲያቀርቡም አስፈላጊውን የክስ አቀራረብ ሥነ ሥርዓት አሟልተውና የዳኝነት ክፍለው እንዳቀረቡ የሚታመን ነው። ይህ ሆኖ እያለ ፍርድ ቤቱ ውሉ አይፈርስም ካለ በኋላ አመልካች ለሚች የከፈሉት ገንዘብና እንደጸና እንዲቀር የተወሰነውን ውል መሠረት አድርገው ያወጡት ወጭ ካለ በማጣራት በዚህ መዝገብ ላይ መወሰን ሲገባው በሌላ መዝገብ በአዲስ ክስ ቀርቦና ተከራክረውበት እንዲወሰን ለተራዘመ የክርክር ሂደት በመጋበዝ መዝገቡን መዝጋቱ ተገቢነት ያለው ሆኖ አልተገኘም። ስለሆነም ተከታዩን ወስነናል።

ው ሳ ኔ

1. የፌዴራል ክፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 138454 ሰኔ 01 ቀን 2008 ዓ.ም የተሰጠው ውሳኔ እንዲሁም የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 130303 ጥር 26 ቀን 2009 ዓ.ም በፍ/ብ/ስ/ስ/ህግ/ቁ/ 348/1/ መሰረት ተሻሽሏል።
2. አመልካች ከሚች ጥላሁን ልዑልሰገድ ጋር ግንቦት 27 ቀን 1989 ዓ.ም በአደረጉት ውል መነሻነት ያወጡት ወጭ በተመለከተ በሌላ መዝገብ ክስ አቅርበው እንዲጠይቁ የተሰጠው የውሳኔ ክፍል ተሽሮ አመልካች ያወጡት ወጭ

ምን ያህል ነው? የሚለውን ነጥብ አመልካችንና ከ1ኛ እስከ 5ኛ ያሉ ተጠሪዎችን በዚህ መዝገብ በማክራክር ካጣራ በኋላ ተገቢውን እንዲወስን ለፌዴራሉ ክፍተኛ ፍርድ ቤት ይመለስለት ብለናል። ሌላው የውሳኔ ክፍል አልተነሳም።

3. ሰበር ክርክሩ ያስከተለውን ወጪና ኪሳራ ግራቀኙ የየራሳቸው ይቻሉ።

መዝገቡ ተዘግቷል። ወደ መ/ቤት ይመለስ ብለናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ማ/አ