

ዳኞች፡-ተክሊት ይመሰል

ተፈሪ ገበየ (ዶ/ር)

ቀንዓ ቂጣታ

ተሾመ ሽፈራው

ፀሐይ መንክር

አመልካች፡- አቶ ክብሮም አደራ -- ጠበቃ አስቻለው ሽፈራው ቀርቦዋል

ተጠሪ፡- 1. ወ/ሪት ትዕግስት መንገሻ --- ጠበቃ ኑር ሠይድ

2. አቶ አክሊሉ ወልዱ ---- ቀርቦዋል

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል

ፍ ር ድ

ጉዳዩ በህግ የተመለከተው የጊዜ ገደብ ሳይጠናቀቅ የተደረገ የኮንዶምንዩም ቤት ሽያጭ ወል እንዲፈርስ በሚል የቀረበን ክስ መነሻ በማድረግ የተሰጠ ወሳኔ መሠረታዊ የሆነ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ነው። በማለት አመልካች ያቀረበውን የሰበር አቤቱታ የሚመለከት ነው። ክርክሩ የተጀመረው በፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ሲሆን፤ 1ኛ ተጠሪ ከሳሽ፤ አመልካች እና 2ኛ ተጠሪ ደግሞ በቅደም ተከተል 1ኛ እና 2ኛ ተከላሻች በመሆን ተከራክረዋል።

1ኛ ተጠሪ በቀን 21/10/2008 ዓ.ም አዘጋጅታ ያቀረበችው ክስ ይዘትም በአጭሩ በአዲስ አበባ ከተማ ቦሌ ክ/ከተማ ሰሜት ሳይት ከመንግስት ያገኘሁትን የኮንዶሚኒየም ቤት 1ኛ ተከላሻ ወኪሌ ከነበረው 2ኛ ተከላሻ ግንቦት 05 ቀን 2007 ዓ.ም በተደረገ ወል የገዛሁት ነው። በማለት ወደ ስሙ እንዲዞር ክስ መስርቶብኛል፤ ይሁንና የአዲስ አበባ ከተማ

ባወጣው አዋጅ ቁጥር 19/97 መሠረት አምስት ዓመት ሳይሞላው የተደረገ በመሆኑ ምክንያት የሽያጭ ወሉ የህግ ተቃራኒ ነው ተብሎ እንዲፈርስ ይወሰንልኝ የሚል ነው። አመልካች በበኩሉ ዕጣው የደረሰው ሚያዝያ 20 ቀን 2002 ዓ.ም ሆኖ የሽያጭ ወሉ የተደረገው አምስት ዓመት ካለፈው በኋላ ግንቦት 25 ቀን 2007 ዓ.ም በመሆኑ ወሉ የሚፈርስበት ምክንያት የለም በማለት መልስ ሰጥቷል። 2ኛ ተጠሪም አመልካች ካቀረበው ጋር ተመሳሳይ ይዘት ያለው ክርክር በማቅረብ ተከራክሯል።

ጉዳዩ በመጀመሪያ የቀረበለት ፍርድ ቤትም ከግራ ቀኝ በዚህ መልኩ የቀረበውን ክርክር እና ማስረጃ ከሰማ በኋላ የኮንዶሚኒየም ቤት የደረሰው ሰው በሽያጭ ማስተላለፍ የሚችለው ቤቱን ከገዛ (በዕጣ ካገኘ) በኋላ አምስት ዓመት ሲሞላው ስለመሆኑ የሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁጥር 65140 ላይ የህግ ትርጉም የሰጠ በመሆኑ ጊዜው መቁጠር የሚጀምረው ዕጣው ከደረሰ በኋላ መሆኑን፤ በዚህም መሠረት ለ1ኛ ተጠሪ ዕጣው የደረሰው ሚያዝያ 20/2002 ዓ.ም ሲሆን፤ የሽያጭ ወሉ የተደረገው ደግሞ ግንቦት 25/2007 ዓ.ም በመሆኑ ወሉ የህግ ተቃራኒ ነው ሊባል የሚችል አይደለም በማለት የቀረበውን ክስ ወድቅ በማድረግ ወስኗል። ይግባኙ በ1ኛ ተጠሪ የቀረበለት የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በበኩሉ 1ኛ ተጠሪ ቤቱን የገዛቸው ነሐሴ 28 ቀን 2002 ዓ.ም ሲሆን፤ የሽያጭ ወሉ የተደረገው ግንቦት 25 ቀን 2007 ዓ.ም በመሆኑ የሽያጭ ወሉ የተደረገው በአ/አበባ ከ/አስተዳደር አዋጅ ቁጥር 19/97 ዓ.ም መሠረት የአምስት ዓመት ጊዜ ያልተጠናቀቀ መሆኑን፤ የስር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በዋቢነት የጠቀሰው የሰበር ወሳኔም ለጉዳዩ አግባብነት የሌለው መሆኑን ጠቅሶ በስር ፍርድ ቤት የተሰጠን ወሳኔ በመሻር ለክርክሩ መነሻ የሆነው የሽያጭ ወል ፈርሶ ግራ ቀኝ ከወሉ በፊት ወደ ነበሩበት ሁኔታ እንዲመለሱ ሲል ወስኗል። አመልካች ይህን ወሳኔ ባለመቀበል ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ያቀረበው ይግባኝም ተቀባይነት አላገኘም።

አመልካች በቀን 22/09/2010 ዓ.ም አዘጋጅቶ ባቀረበው አምስት ገጽ የሰበር አቤቱታ በፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ተሰጥቶ በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በትዕዛዝ የፀናው ወሳኔ መሠረታዊ የሆነ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ነው የሚልባቸውን ምክንያቶች በመዘርዘር ታርሞ ይወሰንለት ዘንድ ዳኝነት ጠይቋል። አቤቱታው ተመርምሮ ያስቀርባል

በመባሉም ተጠሪዎች በተደረገላቸው ጥሪ መሠረት ቀርበው ግራ ቀኝ ክርክራቸውን በጽሑፍ ተለዋውጠዋል።

ከስር ጀምሮ የክርክሩ አመጣጥ በአጭሩ ከላይ የተመለከተው ሲሆን፤ ይህ ችሎትም የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠውን ውሳኔ አግባብነት ከግራ ቀኝ ክርክር እና ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ መዝገቡን እንደሚከተለው መርምሮታል። ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ የተቻለው 1ኛ ተጠሪ ላቀረበችው የወል ይፍረስልኝ ዳኝነት ጥያቄ መሠረት ያደረገችው ቤቱን የገዛችው ነሀሴ 28/2002 ዓ.ም ሲሆን የሽያጭ ወሉ የተደረገው ግን ግንቦት 25/2007 ዓ.ም በመሆኑ በአ/አበባ ከተማ አስተዳደር አዋጅ ቁጥር 19/97 መሠረት አምስት ዓመት ባልሞላ ጊዜ ውስጥ የተደረገ መሆኑን ሲሆን፤ አመልካች እና 2ኛ ተጠሪዎች በበኩላቸው ወሉ የተደረገው አምስት ዓመት ከሞላው በኋላ ነው በማለት የሚከራከሩት ቀኑ የሚቆጠረው ቤቱ በዕጣ ለ1ኛ ተጠሪ ከደረሰበት ከሚያዝያ 20 ቀን 2002 ዓ.ም ጀምሮ እንጂ ወሉ ከተደረገበት ከነሐሴ 28/2002 ዓ.ም ጀምሮ አለመሆኑን በመጥቀስ ነው። ዕጣው ለ1ኛ ተጠሪ የደረሰው ሚያዝያ 20 ቀን 2002 ዓ.ም ሲሆን፤ ከመንግስት ጋር ወል የተደረገው ነሐሴ 28/2002 ዓ.ም በመሆኑ ላይ ግራ ቀኝ ክርክር የላቸውም። በመሆኑም ይህ የአምስት ዓመት ጊዜ የሚቆጠረው ዕጣው ከደረሰበት ቀን ጀምሮ ነው? ወይስ ዕጣው የደረሰው ሰው ከሚመለከተው አካል ጋር ስምምነት ካደረገበት ቀን ጀምሮ ነው? የሚለው አልባት የሚያስፈልገው ጭብጥ ነው።

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አካላት የአስተዳደሩን ቤቶች የማስተላለፍ ኃላፊነትና አፈፃፀሙን ለመወሰን የወጣ አዋጅ ቁጥር 19/97 የኮንዶሚኒየም ቤት የደረሰው ሰው ለ3ኛ ወገን በሽያጭ ሊያስተላልፍ የሚችልበትን የጊዜ ገደብ ይደነግጋል። በዚህም መሠረት ገዥው ጠቅላላ ዋጋውን ከፍሎ ቢያጠናቅቅም፤ ቤቱን ለሦስተኛ ወገን በሽያጭ ወይም በስጦታ ማስተላለፍ የሚችለው ቤቱን ከገዛ አምስት ዓመት ሲሞላው ብቻ ስለመሆኑ የአዋጁ አንቀጽ 14(2) ድንጋጌ ያስገነዝባል። ይሁንና የቤት ግዥ ተፈጽሟል ሲባል የሚችለው ዕጣው ከወጣ በኋላ ነው ወይስ ዕጣውን ተከትሎ ከሚመለከተው የአስተዳደሩ አካል ጋር ወል ከተደረገበት ጊዜ ጀምሮ ነው ለሚለው ጥያቄ አዋጁ ምላሽ አይሰጥም። በመሆኑም ቤት ፈላጊዎችን ስለ መመዝገብ እና ቤቶችን ለቤት ፈላጊዎች

ከማስተላለፍ ጋር በተያያዘ በአዋጁ የተመለከቱትን ድንጋጌዎች ከግንዛቤ ውስጥ በማስገባት መወሰኑ አስፈላጊ ይሆናል። የከተማ አስተዳደሩ ቤት ፈላጊዎችን በአዋጁ በተመለከተው አግባብ ለይቶ ከመዘገብ በኋላ የከተማውን አስተዳደር ቤቶች ለቤት ፈላጊዎች ስለሚያስተላልፍበት ሁኔታ አዋጁ በአንቀጽ 6 እና 7 ስር ይደነግጋል። በዚህም መሠረት የማስተላለፊያ መንገዶች ሁለት ሲሆኑ፣ የመጀመሪያው የቅድሚያ መብትን ከማግኘት ጋር በተያያዘ በአዋጁ የተመለከቱትን ቅድመ ሁኔታዎች ለሚያሟሉት ሰዎች ቅድሚያ በመስጠት ሲሆን፣ ሁለተኛው በዕጣ ስለመሆኑ ከአዋጁ አንቀጽ 6 እና 7(6-ለ) ስር ከተመለከቱት ድንጋጌዎች መገንዘብ ይቻላል። በተለይም የአዋጁ አንቀጽ 7(6-ለ) “ኤጄንሲው ዕጣ አወጥቶ የሚገዛውን ቤት ከለየ ቤት ፈላጊ ጋር ባዘጋጀው ወል መሠረት እንዲፈራረም ለጽ/ቤቱ ወይም በሚፈረም መሠረታዊ ወል መሠረት ለሌላ አግባብ ላለው አካል ወክልና ይሰጣል” በማለት ይደነግጋል። በአጠቃላይ ከእነዚህ ድንጋጌዎች መረዳት የሚቻለው፣ ዕጣ ከከተማው አስተዳደር ጋር የቤት ግዥ ወል ለማድረግ መብት የሚሰጥ እንጂ እራሱ የቤት ግዥ ወል አለመሆኑን መገንዘብ ይቻላል። ከዚህም አልፎ የአዋጁ አንቀጽ 7(11) ድንጋጌ፣ ቤት ግዥ ቅድሚያ ክፍያ ፈጽሞ የቤት ሽያጭ ወል ከተፈራረመ በኋላ ለአበዳሪ ተቋም በዋስትና አስይዞ የቤቱ መግዣ ቀሪ ገንዘብ በተመለከተ ከአበዳሪ ተቋም ጋር ወል እንደሚያደርግ ሲያመለክት፣ የአዋጁ አንቀጽ 9 የቤት ግዥ ወል ከመፈረሙ በፊት ቤት ገዥው የቅድሚያ ክፍያ የመክፈል ግዴታ እንዳለበት ይደነግጋል። በእነዚህ ሁለቱ ድንጋጌዎች ስር “የቤት ሽያጭ ወል ከተፈራረመ” እንዲሁም “የቤት ግዥ ወል” በሚል ከተገለጹት ሐረጎች መረዳት የሚቻለውም፣ አንድ ሰው የኮንዶሚኒየም ግዥ ፈጽሟል ሊባል የሚችለው ከሚመለከተው አካል ጋር ስምምነት መፈጸሙ ሲረጋገጥ ብቻ መሆኑን ነው። በመሆኑም በአዋጁ አንቀጽ 14(2) ስር ገዥው ቤቱን ለሦስተኛ ወገን በሽያጭ ወይም በስጦታ ማስተላለፍ የሚችለው ቤቱን ከገዛ 5 ዓመት ሲሞላው ነው በሚል የተቀመጠው ጊዜ የሚቆጠረው ዕጣ ከደረሰበት ቀን ጀምሮ ሳይሆን፣ ገዥው የቤት ሽያጭ ወል ከሚመለከተው የመንግስት አካል ጋር ከፈጸመበት ቀን ጀምሮ ነው ማለት ነው።

ከላይ እንደተገለጸው የስር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የሽያጭ ወሉ የተደረገው በአዋጁ የተመለከተው የአምስት ዓመት ጊዜ ከተጠናቀቀ በኋላ ነው በሚል መደምደሚያ ላይ የደረሰው ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁጥር 65140 ላይ የሰጠውን ውሳኔ

በመጥቀስ ነው። ይሁንና ሰበር ሰሚዉ ችሎት በተጠቃሹ መዝገብ ላይ በሰጠዉ ዉሳኔ “ዉሉ ከተደረገበት ጊዜ” ካለ በኋላ በቅንፍ ዉስጥ “ዕጣ ከደረሰበት ጊዜ” ጀምሮ ያለ ቢሆንም፤ ጊዜዉ የሚቆጠረዉ ዉሉ ከተደረገበት ጊዜ ነዉ ወይስ ዕጣ ከደረሰበት ቀን ጀምሮ ነዉ የሚለዉን ነጥብ በጭብጥነት ይዞ ተገቢዉን ትንታኔ አልሰጠበትም። በመሆኑም ችሎቱ በአዋጁ አንቀጽ 14(2) ስር የተመለከተዉ የአምስት ጊዜ የሚቆጠረዉ ዕጣዉ ከደረሰበት ቀን ጀምሮ ስለመሆኑ በአዋጅ ቁጥር 454/97 አንቀጽ 2 መሠረት አስገዳጅ የህግ ትርጉም ሰጥቷል ለማለት አይቻልም።

በአጠቃላይ ለክርክሩ መነሻ የሆነዉ የኮንዶሚኒየም ሽያጭ ዉል የተደረገዉ በአዋጁ አንቀጽ 14(2) ስር የተመለከተዉ የአምስት ዓመት ጊዜ ከመጠናቀቁ በፊት ነዉ በሚል ምክንያት ሊፈርስ የሚገባዉ ነዉ በማለት በፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ተሰጥቶ፤ በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በትዕዛዝ የፀናዉ ዉሳኔ በአግባቡ ነዉ ከሚባል በስተቀር በዚህ ችሎት ሊታረም የሚችል መሠረታዊ የሆነ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ባለመገኘቱ ተከታዩ ተወስኗል።

ው ሳ ኔ

1. የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በኮ/መ/ቁጥር 194652 በቀን 30/06/2010 ዓ.ም የሰጠዉ ዉሳኔ፤ እንዲሁም የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በፍ/ይ/መ/ቁጥር 156961 ላይ በቀን 09/09/2010 ዓ.ም የሰጠዉ ትዕዛዝ በፍ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 348(1) መሠረት ፀንቷል።
2. በዚህ ችሎት የተደረገዉ ክርክር ያስከተለዉን ወጪ እና ኪሳራ ግራ ቀኝ የየራሳቸዉን ይቻሉ።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ሩ/ለ