

ዳኞች፡- ብርሀኑ አመነው

ተሾመ ሸፈራው

ሀብታሙ እርቅይሁን

ብርሀኑ መንግስቱ

ነፃነት ተገኝ

አመልካች- አቶ ሶሪ ጉተማ

ተጠሪዎች- 1. ወ/ሮ ሀረገወይን ተ/ጽዮን

2. አቶ ያሲን ኑሩ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የማይንቀሳቀስ ንብረትን በሽያጭ ለማስተላለፍ የተደረገ ወል በህግ ተቀባይነት ባለው ምክንያት ሊፈርስ ወይም ወሎ ወጤት እንዳይኖረው ሊደረግ የሚችልበት ሁኔታ ቢኖርም የሦስተኛ ወገንን መብትና ጥቅም ለመጠበቅ ሲባል ጸንቶ ሊቀር የሚችልበትን ሁኔታ የሚመለከት ነው።

ክርክሩ የተጀመረው በአዳማ ልዩ ዞን ክፍተኛ ፍርድ ቤት ሲሆን የአሁን አመልካች ለፍርድ ቤቱ ያቀረበውን የመቃወም አቤቱታ መነሻ ያደረገ ነው። አመልካች ያቀረበው የመቃወም አቤቱታ ይዘትም በተጠሪዎች መካከል የነበረው ጋብቻ በፍርድ ቤት መፍረሱን ተከትሎ በተደረገ የንብረት ክርክር የክፍተኛ ፍርድ ቤቱ የተጠሪዎች የጋራ ሀብት ናቸው ተብለው ወሳኔ ከሰጠባቸው ወስጥ በሻሽመኔ ከተማ አሌሉ ቀበሌ 10 ውስጥ በ2ኛ ተጠሪ ስም ተመዝግቦ የሚታወቅ ቤት 20/07/2009 ዓ.ም በተፃፈ ውል በብር 410,000.00 ከ2ኛ ተጠሪ ወኪል ገዝቼ ወሎም በከተማው አስተዳደር ውል ምዝገባ ክፍል ቀርቦ ከተረጋገጠ በኋላ ስመ ንብረቱ በስሜ ዞሮ ማስረጃ ተሰጥቶኝ እና ተጨማሪ ገንዘብ አውጥቼ ቤት ሰርቼበት አየተጠቀምኩበት እያለ ቤቱ የተጠሪዎች የጋራ ንብረት ስለሆነ ይካፈሉት ተብሎ መወሰኑ መብቴን ስለሚነካ ወሳኔው ይሻርልኝ የሚል ነው።

1ኛ ተጠሪ ለመቃወም አቤቱታው በሰጡት መልስ ቤቱ የተጠሪዎች የጋራ ንብረት እንጂ የአመልካች አይደለም፤ ቤቱ ስለመሸጡም አላውቅም። ቤቱ ለአመልካች በሽያጭ ተላልፏል የተባለው በቀን 29/09/2009 ዓ.ም ሲሆን ቤቱ በፍርድ ቤት የታገደው ደግሞ በቀን 22/07/2007 ዓ.ም ነው። 2ኛ

ተጠሪ ንብረቱ መታገዱን እያወቀ በጋራ ያፈራነውን ሀብት ሊያሳጣኝ ሲል ሆን ብሎ እንዲሸጥ ያደረገ እና ውሉን ያዋዋለው አካልም ቤቱ የታገደ መሆኑን እያወቀ እንዲሸጥ ማድረጉ ተገቢ ስላልሆነ የአመልካች ተቃውሞ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክራለች። 2ኛ ተጠሪ በበኩሉ እኔና 1ኛ ተጠሪ በ 2005 ዓ.ም ቤቱን ወ/ሮ ቤሩት ቀነዓ ለምትባል ግለሰብ በብር 80,000.00 በመሸጥ ገንዘቡንም ለቤተሰብ ጥቅም ያዋልነው ሲሆን 1ኛ ተጠሪ በውሉ ላይ ባትፈርምም መሸጡን ታውቃለች። ቤቱ ከተሸጠ በኋላ የእኔና የ1ኛ ተጠሪ ጋብቻ በቀን 29/02/2006 ዓ.ም በፍርድ ቤት ውሳኔ የፈረሰ ሲሆን የቤቱ ስመ ንብረት ሳይዘዋወር 1ኛ ተጠሪ ቤቱ እንዲታገድ ያደረገች ሲሆን ቤቱ መሸጡን 1ኛ ተጠሪ ታውቃለች። ፍርድ ቤቱ እግዱን በቀን 26/06/2007 ዓ.ም ሲያነሳ ስመ ንብረቱን ለማዞር እንዲቻል ቤቱን በመጀመሪያ ለገዛችን ግለሰብ ሙሉ ውክልና ሰጥቻት፤ እሷም ለሌላ ግለሰብ ውክልና ሰጥታ ቤቱን ለአመልካች ተሸጠ እንጂ እኔ ከአመልካች ጋር ግንኙነት የለኝም። ስምምነቱ ሊፈርስ የሚገባበት ምክንያት የለም። በአቤቱታው መሰረት ለአመልካች ቢወሰንለት ተቃውሞ የለኝም በማለት ተከራክሯል።

የመቃወም አቤቱታው የቀረበለት የአዳማ ልዩ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤትም ከግራ ቀኝ በዚህ መልኩ የቀረበውን ክርክር እና ማስረጃ ሰምቶ እንዲሁም ከሚመለከታቸው አካላት ተጨማሪ ማስረጃ አስቀርቦ ከመረመረ በኋላ የግራ ቀኝ የጋራ ንብረት ስለመሆኑ እና 2ኛ ተጠሪ ቤቱ ተሸጦ ለቤተሰቡ የጋራ ጥቅም ስለመዋሉ አለማስረዳቱ ተረጋግጦ ተወስኖ እያለ እና ቤቱ እንዳይሸጥ እንዳይለወጥም ታግዶ እያለ 2ኛ ተጠሪ ለ3ኛ ወገን ውክልና ሰጥቶ ቤቱ በወኪሎቹ አማካኝነት እንዲሸጥ ማድረጉ ያላግባብ ነው፤ ቤቱ የተጠሪዎች የጋራ ንብረት ነው በማለት የአመልካችን የመቃወም አቤቱታ ውድቅ አድርጎታል። በዚህ ውሳኔ ቅር የተሰኘው አመልካች የይግባኝ አቤቱታ ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ያቀረበ ቢሆንም ተቀባይነት ሳያገኝ ቀርቷል። በመቀጠል የሰበር አቤቱታ ለክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ያቀረበ ቢሆንም ውድቅ ተደርጎበታል ። ለዚህ ፍርድ መነሻ የሆነው የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ለማስለወጥ ነው።

አመልካች በቀን 26/03/2012 ዓ.ም በተፃፈ 04 ገጽ የሰበር አቤቱታ በስር ፍርድ ቤቶች ተፈፅመዋል ያላቸውን ስህተቶች በመዘርዘር በዚህ ሰበር ችሎት እንዲታረሙለት ጠይቋል። የአመልካች የሰበር አቤቱታ ይዘትም በአጭሩ ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ጅምር ቤት በምገዛበት ወቅት በፍርድ ቤት ትዕዛዝ የታገደ መሆኑን የማላውቅ ሲሆን እግድ መኖሩን ማረጋገጥ ህጋዊ ግዴታ ያለበት ሰነድ አረጋጋጩ ሲሆን ለሚደርሰው ጉዳትም ሃላፊነቱን የሚወስደው ይኸው አካል መሆን ሲገባው በቅን ልቦና እና በህጋዊ መንገድ ቤቱን የገዛሁትን አመልካችን የሚጎዳ ውሳኔ በስር ፍርድ ቤቶች መሰጠቱ፤ ተጠሪዎች የውሉን አደራረግ ፎርማሊቲ በሚመለከት ክርክር ሳይቀርቡ የስር ፍርድ ቤቶች በራሳቸው ተነሳሽነት በማንሳት መወሰናቸው፤ እንዲሁም ውሉ አመልካች እና ተጠሪ በመመሳጠር የፈፀሙት የሽያጭ ወል ነው የሚል ክርክር በተጠሪዎች ሳይቀርብ የስር ፍርድ ቤቶች ውሉ በክፉ ልቦና የተፈፀመ ነው በማለት የደረሱበት መደምደሚያ ፍርድ ቤቶች የቀረበላቸውን ክርክር በህግ እና በማስረጃ

የማጣራት ሃላፊነት አለባቸው የሚለውን መርህ ያልተከተለ በመሆኑ ውድቅ ሊደረግ ይገባል የሚል ነው።

የሰበር አቤቱታውም በአጣሪ ችሎት ተመርምሮ አከራካሪውን ቤት አመልካች ውክልና ካለው ግለሰብ ላይ ውል ለማዋዋል ስልጣን ባለው አካል ፊት በተደረገ ውል የገዛ መሆኑን ገልጾ እየተከራከረ የተጠሪዎች የጋራ ንብረት ስለሆነ ውሉ ሊፈርስ ይገባል የመባሉን አግባብነት ግራ ቀኝ በተገኙበት አጣርቶ ለመወሰን ያስቀርባል ተብሏል። በዚህም መሠረት 1ኛ ተጠሪ ባቀረበው መልስ አመልካች ቤቱ እግድ እያለበት በህገ-ወጥ መንገድ ገዝቶ እያለ ውሉ በውል አዋዋይ ፊት የተደረገ በመሆኑ ሊጸና ይገባል ቢልም ይህ ብቻውን ውሉን ህጋዊ አያደርገውም፤ ውሉ የተፈፀመውም ከቅን ልቦና ወጪ 1ኛ ተጠሪን ለመጉዳት ታስቦ በመሆኑ የስር ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ ሊፀና ይገባዋል በማለት ተከራክሮለች። 2ኛ ተጠሪ በበኩሉ በስር ፍርድ ቤት በነበረው ክርክር ላይ የሰጠውን መልስ በማጠናከር ቤቱ ሲሸጥ እግድ እንደሌለበት፤ 1ኛ ተጠሪ በውሉ ላይ ባትፈርምም በጋራ የሸጥነው በመሆኑ አመልካች ባቀረበው አቤቱታ መሠረት ቢወሰንለት ተቃውሞ የለኝም በማለት ተከራክሯል። አመልካችም የሰበር አቤቱታውን በሚያጠናክር መልኩ የመልስ መልስ ሰጥቶ ተከራክሯል።

የጉዳዩ አመጣጥ እና የክርክሩ ይዘት አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለፀውን ሲመስል ይህ ችሎትም ለሰበር አቤቱታው ምክንያት የሆነውን ውሳኔ ከግራ ቀኝ ክርክር እና ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ መዝገቡን እንደሚከተለው መርምሮታል። እንደመረመረውም ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቤት የተጠሪዎች የጋራ ንብረት የነበረ መሆኑ አላከራከረም። አመልካች በመቃወም አቤቱታው ለጠየቀው ዳኝነት መሠረት ያደረገው ቤቱን መጋቢት 20 ቀን 2009 ዓ.ም በተደረገ የሽያጭ ውል ከ2ኛ ተጠሪ ወኪል መግዛቱንና ውሉንም በሚመለከተው አካል ዘንድ አስመዝግቦ የቤቱም ስመ ሀብት ወደ ስሙ ተዛወሮ ማስረጃ የተሰጠው መሆኑን ነው። በሌላ በኩል በተጠሪዎች መካከል ሲደረግ በነበረው የባልና ሚስት ንብረት ክርክር መነሻነት ቀደም ሲል በአዳማ ወረዳ ፍርድ ቤት ቤቱን አስመልክቶ በፍርድ ቤቱ ተሰጥቶ የነበረው የእግድ ትዕዛዝ ክርክሩ በውሳኔ መቋጨቱን ተከትሎ መጋቢት 26 ቀን 2007 ዓ.ም የተነሳ ቢሆንም ጉዳዩን በይግባኝ የተመለከተው የአዳማ ልዩ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት መጋቢት 24 ቀን 2007 ዓ.ም በሰጠው ትዕዛዝ ቤቱ ለሦስተኛ ወገን እንዳይተላለፍ በድጋሚ እግድ የሰጠበት ስለመሆኑ በስር ከፍተኛ ፍርድ ቤት የተረጋገጠ ሲሆን፤ አመልካችም በዚህ ችሎት ባቀረበው አቤቱታ ይህን ክዶ አይከራክርም። ይህም የሚያሳየው አመልካች ቤቱን የገዛው እግድ እያለበት መሆኑን ነው። አመልካች ይህን ሳይክድ፣ በተለይም ለዚህ ችሎት ባቀረበው አቤቱታ፣ አጥብቆ የሚከራከረው ውሉ ሲደረግ ቤቱ እግድ እንዳለበት እንደማያውቅ፤ ውሉንም በሚመለከተው አካል ዘንድ አስመዝግቦ ተጨማሪ ግንባታ ማካሄዱን፣ ይህ በሆነበት ሁኔታ ውሉ ሊፈርስ ይገባል መባሉ ያላግባብ መሆኑንና ቤቱ እግድ እያለበት መሸጡ ውሉን ከመመዝገቡ በፊት እግድ ያለበት መሆን ያለመሆኑን የማጣራት በህግ ግዴታ ያለበት አካል ይህን ግዴታውን ባለመወጣት ውሉን ያረጋገጠው አካል ኃላፊነቱን

እንዲወስድ ምክንያት ከሚሆን በቀር ውሉን ለማፍረስ ምክንያት ሊሆን አይገባም በማለት ነው። በዚህም መነሻነት የዚህን ችሎት ምላሽ የሚያሻው ጭብጥ ቤቱ ለሦስተኛ ወገን እንዳይተላለፍ በፍርድ ቤት የተሰጠው የእግድ ትዕዛዝ ንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ላይ ተያይዞ እያለ ቤቱን ለአመልካች ለማስተላለፍ የተደረገው ወል በሚመለከተው አካል ዘንድ በመመዘገቡ ብቻ ውሉ ጸንቶ አመልካች የቤቱ ባለቤት ሆኖ ሊቀጥል የሚችልበት ሁኔታ መኖር ያለመኖሩ ነው።

ከላይ እንደተገለጸው ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቤት የተጠሪዎች የጋራ ንብረት የነበረ ስለመሆኑ ያላከራከረ ሲሆን፤ በዚህም ምክንያት በኦሮሚያ የቤተሰብ ህግ አንቀጽ 84(ሀ) መሠረት ያለ 1ኛ ተጠሪ ስምምነት እና ፍቃድ 2ኛ ተጠሪ ቤቱን ብቻውን ለማስተላለፍ መብት የሌለው በመሆኑ አመልካች ከ2ኛ ተጠሪ ጋር ባደረገው ወል መሠረት በገዛው ለክርክሩ መነሻ በሆነው ቤት ላይ ባለቤት ሆኖ መቀጠል የሚችል መሆን ያለመሆኑን የመወሰኑ ጉዳይ ለውሉ ሦስተኛ ወገን የሆነችውንና ከቤቱ ድርሻ ያላትን የ1ኛ ተጠሪን የባለቤትነት መብትና ጥቅም ግምት ወስኖ ባስገባ መልኩ ሊሆን ይገባል። የንብረት ባለቤትነት መብት ከሁሉ የሰፋ መብት ሲሆን፤ ይህም መብት ያላግባብ የተያዘን ወይም ለሌላ ሰው የተላለፈ ንብረት ለማስመለስ ክስ የማቅረብ መብትን እንደሚያጠቃልል በህጉ አንቀጽ 1204(1) እና 1206 ላይ ከተመለከቱት ድንጋጌዎች መገንዘብ ይቻላል። በተያዘው ጉዳይ ምንም እንኳ 1ኛ ተጠሪ በአመልካች እና በ2ኛ ተጠሪ መካከል የተደረገው ወል እንዲፈርስ የጠየቀችው ዳኝነት ባይኖርም አመልካች በቤቱ ላይ መብት የለውም፤ ቤቱ የእኔ እና የ2ኛ ተጠሪ ነው በማለት የምትከራከረው የጋራቸው በሆነው ቤት ላይ 2ኛ ተጠሪ ብቻውን መወሰን የማይችል መሆኑንና በዚህም ምክንያት አመልካች የቤቱ ባለቤት እኔ ነኝ ሲል ያቀረበው ወል ህጋዊ ውጤት የማያስከትል መሆኑን በመግለጽ ነው። 1ኛ ተጠሪ ከቤቱ ድርሻ ያላት መሆኑ እንዲሁም ያለ እርሷ ስምምነት ለአመልካች በወል የተላለፈ መሆኑ ከተረጋገጠ በመርህ ደረጃ ውሉ ህጋዊ ውጤት የሌለው ሲሆን፤ በልዩ ሁኔታ ውሉ ህጋዊ ውጤት ኖሮት አመልካች የንብረቱ ባለቤት ሆኖ ሊቀጥል የሚችለው የሽያጭ ውሉን ያደረገው ሻጩ የቤቱን ባለቤትነት ለማስተላለፍ የሚያስችለው ህጋዊ መብት ያለው መሆኑን እንዲሁም ንብረቱ የ3ኛ ወገን መብት ወይም ጥቅም የሌለበት መሆኑን እንደ አንድ ጠንቃቃ ገዢ ተገቢውን ጥንቃቄ ሁሉ በማድረግ መሆኑ ሲረጋገጥ ነው። ከዚህ ጀርባ ያለው የፖሊሲ ምክንያትም ንብረቱ የሻጭ መሆኑን በማመን መግዛቱ ከተረጋገጠ ውሉ እንዳይፈርስ ወይም ንብረቱን የገዛው ሰው በውሉ ባገኘው መብት መሠረት የንብረቱ ባለቤት ሆኖ እንዲቀጥል በማድረግ ግብይቶች ዋስትና እንዲያገኙ ለማድረግ እንደሆነ ይታመናል።

በመሆኑም እንደዚህ ዓይነት ክርክር የቀረበለት ፍርድ ቤት በአንድ በኩል ባለ ሀብቱ በንብረቱ ላይ ያለውን ከሁሉ የሰፋ መብት (widest right) ያላግባብ እንዳያጣ፤ በሌላ በኩል ገዢው ንብረቱን የገዛው ተገቢውን ጥንቃቄ አድርጎ በርግጥም ንብረቱ የሻጩ ነው በሚል ወይም የሌላ ሰው መብትና ጥቅም የለበትም በሚል እምነት መሆኑ ከተረጋገጠ በተቻለ መጠን ውሉ እንዳይፈርስ በማድረግ ግብይቶች

ዋስትና (security of transactions) እንዲያገኙ በማድረግ ሁለቱንም ተወዳዳሪ ጥቅሞች (computing interests) አመዛዝኖ ወሳኔ ላይ የመድረስ ኃላፊነት ይኖርበታል። ግዥው የተፈጸመው ተገቢው ጥንቃቄ ተደርጎ ነው በሚል ምክንያት ወሎ ጸንቶ እንዲቀጥል የሚደረገው የገዥው መብት ከባለንብረቱ፣ ወይም አስቀድሞ በንብረቱ ላይ መብትና ጥቅም ካገኘው ሰው፣ በላይ በመሆኑ ሳይሆን የማይንቀሳቀስ ንብረትን አስመልክቶ የሚደረጉ ግብይቶች ጥያቄ ወስጥ እንዳይገቡ ጥበቃ በማድረግ አጠቃላይ የማህበረሰቡን (general public interest) ጥቅም ለማረጋገጥ በመሆኑ የማጣራቱ ሂደት ይህን ሁሉ ግምት ወስጥ ባስገባ መልኩ በጥንቃቄ ሊከናወን ይገባል። ንብረቱን የገዛ ሰው እንዲያደርግ የሚጠበቅበት የጥንቃቄ ደረጃ እስከምን ድረስ ነው? የሚለውን መለየቱ ቀላል ባይሆንም፣ በተለይም የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚገዛ ሰው ንብረቱን ከመግዛቱ በፊት ንብረቱ እርሱ የሚፈልገው ዓይነት መሆኑን ብሎም በርግጥም የሻጩ መሆኑን ወይም ሻጩ ንብረቱን ለመሸጥ በህግ ስልጣን ያለው መሆን ያለመሆኑን ለማረጋገጥ ተገቢውን ሁሉ ካደረገ በኋላ የገዛ ስለመሆኑ የተለያዩ አካባቢያዊ ሁኔታዎችን ግምት ወስጥ በማስገባት መመዘን ያስፈልጋል። የተሸጠው ንብረት የሦስተኛ ወገን መብትና ጥቅም ያለበት መሆኑ ከተረጋገጠ፣ ቤቱን የገዛው ተገቢውን ጥንቃቄ አድርጎ መግዛቱን የማስረዳቱ ሽክም የገዥው እንጂ የባለንብረቱ ወይም ከንብረቱ መብትና ጥቅም አለኝ የሚል ወገን አለመሆኑንም መገንዘብ ያስፈልጋል። ጠንቃቃ ገዥ በሚል መስፈርት የሦስተኛ ወገንን ንብረት በሻጭ ለማስተላለፍ የሚደረግ ውል ጸንቶ እንዲቀጥል ወይም ገዥው የንብረቱ ባለቤት ሆኖ እንዲቀጥል የሚደረገው በልዩ ሁኔታ (exception) በመሆኑ በጠባቡ መተርጎም እንዳለበትም ይታመናል።

ከስሙም መረዳት እንደሚቻለው የማይንቀሳቀስ ንብረት በባህርወ በሆነ ቦታ ላይ ተወስኖ የሚቆይ ንብረት (fixed asset) በመሆኑ ከአንድ ቦታ ወደ ሌላ ቦታ ማንቀሳቀስ ስለማይቻል ጥበቃ የሚያገኘው በምዝገባ እንደሆነ ይታወቃል። በዚህም መሠረት የአገራችን የፍትሐብሔር ፍትሕ ሥርዓት የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ለዜጎች የንብረት መብት ጥበቃ ከማድረግ አንጻር ፋይዳው የጎላ ስለመሆኑ ግምት ወስጥ በማስገባት በፍትሐብሔር ህጉ የተለያዩ አንቀጾቹ ስለ ምዝገባ ይደነግጋል (አንቀጽ 1553-1646 እንዲሁም 1723፣ 2878 እና 3052 ይመለከቷል)። የህጉ አንቀጽ 10 (Title 10) በተለይ ሲታይ በመሠረታዊነት ሁለት የምዝገባ ዓይነቶች እንዳሉ የሚያስገነዝብ ነው፤ አንደኛው የህጋዊያን ተግባራት ምዝገባ (registration of juridical acts) ሲሆን ሁለተኛው የባለቤትነት ምዝገባ (registration of ownership) ናቸው። የመጀመሪያው ዓይነት ምዝገባ የሽያጭ ውልን ጨምሮ የማይንቀሳቀስ ንብረትን አስመልክቶ የሚቋቋሙትን የተለያዩ መብቶችና ግዴታዎችን የሚመለከት ነው (በህጉ ከአንቀጽ 1567-1574 ይመለከቷል)። ይህ እንደ አጠቃላይ ሲሆን የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል በሦስተኛ ወገን ላይ መቃወሚያ ይሆን ዘንድ ንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ላይ መመዝገብ እንዳለበት የህጉ አንቀጽ 2878 ድንጋጌ ያስገነዝባል። እነዚህ ድንጋጌዎች የየራሳቸው የሆኑ ዓላማዎች የሚኖሩት ቢሆንም፣ አጠቃላይ ዓላማቸው ግን ለማይንቀሳቀሱ ንብረቶች ልዩ ጥበቃ በመስጠት እነዚህን

ንብረቶች በተመለከተ ባለይዘታዎ መብቱን ሲያገኝ ወይም ንብረቱ በሆነ ምክንያት ወደ ሌላ ሦስተኛ ወገን በሚያስተላልፍበት ወቅት የመመዘገብ ስልጣን በተሰጠው መንግስታዊ አካል ካልተመዘገበ ህግ ፊት የሚጸና መብት እንዳይኖረው በማድረግ ዜጎች በዚህ ግዙፍነት ያለው ንብረት ያላቸውን መብት ከፍላጎታቸው ወጪ በሆነ መንገድ እንዳያጡ ጥበቃ ለመስጠት፤ ብሎም ንብረቱን የሚገዛ ወይም በንብረቱ ላይ ማናቸውንም መብት ማቋቋም የሚፈልግ ሦስተኛ ወገን ንብረቱ ያለበትን ሁኔታ ወይም በንብረቱ ላይ አስቀድሞ የተቋቋመ መብትና ግዴታ መኖር አለመኖሩን እንዲያውቅ ለማድረግ ነው። ስለሆነም ከማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ እና የሚያስከትለውን ወጤት በተመለከተ የሚደረግ ክርክር ይህንኑ ከግምት ወስጥ ባስገባ መልኩ እልባት ሊሰጠው ይገባል።

በተያዘው ጉዳይ ከላይ እንደተገለጸው አመልካች ቤቱን ከመግዛቱ አስቀድሞ ቤቱ ለሦስተኛ ወገን እንዳይተላለፍ በፍርድ ቤት ታግዷል። የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባን አስመልክቶ ከላይ የተመለከቱት ድንጋጌዎች ታሳቢ የሚያደርጉት የሚመለከታቸው አካላት ምዝገባውን ሲያከናውኑ በህግ አግባብ እንዲያደርጉ የሚጠበቅባቸው ጥንቃቄ እንደተጠበቀ ሆኖ፤ ከንብረቱ መብትና ጥቅም የተላለፈለት ሰውም ለንብረቱ መተላለፍ ምክንያት የሆነውን ህጋዊ ተግባር (juridical act) እንዲሁም የባለቤትነት መብቱን ሲያስመዘግብ (አንቀጽ 1543-1566 እና 1185 ማየት ይቻላል) በንብረቱ ላይ አስቀድሞ የተቋቋመ መብት ወይም ጥቅም ወይም ንብረቱ ለሌላ እንዳይተላለፍ የሚከለክል ወይም የንብረቱን መተላለፍ አጠራጣሪ የሚያደርገው ሰነድ ንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ወስጥ የሚገኝ መሆን ያለመሆኑን በጥንቃቄ የማጣራት ኃላፊነት ያለበት መሆኑን ነው። የፍትሐብሔር ህጉ በአንቀጽ 1561 ላይ የማይንቀሳቀስ ንብረት መዝገቦች ለህዝብ ግልጽ መሆን እንዳለባቸው የደነገገውም በዚሁ ምክንያት እንደሆነ ይታመናል። ስለሆነም የማይንቀሳቀስ ንብረትን በተመለከተ የሚደረግ የሽያጭ ውል ንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ላይ መመዘገብ እንዳለበት ህጉ ሲደነግግ ገዥው ወሎ እንዲመዘገብ በሚመለከተው አካል ዘንድ ሲቀርብ ንብረቱ በሻጭ ስም መመዘገብ አለመመዘገቡን ወይም ሻጩ ወሎን ለማድረግ ህጋዊ መብት ያለው መሆን አለመሆኑን ብቻ ሳይሆን በንብረቱ ላይ ዕዳ እና እገዳ ያለበት መሆን ያለመሆኑንም ለማጣራት ዕድል ያገኛል በሚል መነሻ እንደሆነ መገንዘቡ ተገቢ ነው። ይህ ማንኛውም ጠንቃቃ ገዥ እንዲያደርግ የሚጠበቅበት ነው። በሌላ በኩል ንብረቱ አስቀድሞ ለሌላ ሰው የተላለፈ መሆኑን ወይም ሻጩ የንብረቱን ባለቤትነት ለማስተላለፍ የሚያስችለው ሙሉ መብት እንደሌለው ወይም ንብረቱ እዳ እና እገዳ ያለበት መሆኑን የሚያሳይ ሰነድ ንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ላይ እያለ ይህን ሳያረጋግጥ ወሎን በንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ላይ ያስመዘገበ ሰው ከአንድ ጠንቃቃ ገዥ የሚጠበቀውን ጥንቃቄ ላለማድረግ አመላካች ነው። በዚህም ምክንያት የህግ ጥበቃ የማይሰጠው በመሆኑ ወሎ ጸንቶ የሚቀጥልበት ወይም በወሎ መሠረት ባገኘው ንብረት ላይ ባለሀብት ሆኖ ሊቀጥል የሚችልበት ሁኔታ ጥያቄ ወስጥ የሚገባ ነው።

ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስ አመልካች የሽያጭ ወሉን ከማድረጉ በፊት ቤቱ ወደ ሦስተኛ ወገን እንዳይተላለፍ በፍርድ ቤት የተሰጠ እግድ ከመዘገቡ ጋር የተያያዘ መሆኑ ተረጋግጧል፤ አመልካች እንደ አንድ ጠንቃቃ ገዥ ወሉን ከማድረጉ በፊት ከቤቱ ጋር በተያያዘ ንብረቱ በተመዘገበበት መዘገብ ላይ የተመለከቱትን ሰነዶች ማየት ቢችል ኖሮ በቤቱ ላይ እግድ መኖሩን በቀላሉ ይደርስበት ነበር። ይህን ማድረግ ሲገባው የሽያጭ ወሉን ማድረጉ አመልካች አንድ ጠንቃቃ ገዥ እንዲያደርግ የሚጠበቅበትን ግዴታ አለመወጣቱን የሚያሳይ ነው። ይህ በሆነበት ሁኔታ ወሉ መመዘገቡ ብቻውን አመልካች ወሉን ሲያደርግ ተገቢውን ጥንቃቄ ማድረጉን የሚያሳይ ባለመሆኑ በወሉ ምክንያት የቤቱ ባለቤት ሆኖ ሊቀጥል የሚችልበት ሁኔታ የለም። ወሉ መመዘገቡም ሆነ የሚመለከተው አካል ወሉን ሲመዘግብ ወይም ሲያረጋግጥ ተገቢውን ጥንቃቄ አለማድረጉ ወሉ እንዲጸና ምክንያት ሊሆን አይችልም። ስለሆነም አመልካች በዚህ ረገድ የሚያቀርበው መከራከሪያ የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዘገባ አስፈላጊ የሆነበትን መሠረታዊ ዓላማ እንዲሁም አስቀድሞ የተቋቋመ የሌላ ሰው መብትና ጥቅም ያለበትን የማይንቀሳቀስ ንብረት በመግዛት የተደረገ ወል ጸንቶ ሊቀጥል የሚችልበትን ሁኔታ ከግምት ውስጥ ያስገባ ባለመሆኑ ተቀባይነት ያለው ክርክር ሆኖ አልተገኘም።

ሲጠቃለል ለክርክሩ መነሻ የሆነው ቤት የተጠሪዎች የጋራ ንብረት ሆኖ ያለ 1ኛ ተጠሪ ፊቃድና ስምምነት ለአመልካች በሽያጭ የተላለፈ መሆኑ የተረጋገጠ ሲሆን፤ ንብረቱ አስቀድሞ እግድ የተሰጠበት ስለመሆኑ ንብረቱ በተመዘገበበት መዘገብ ላይ እያለ አመልካች ቤቱን መግዛቱ እንደ አንድ ጠንቃቃ ገዥ ማድረግ የሚገባውን ጥንቃቄ አለማድረጉን የሚያሳይ በመሆኑ ወሉ ጸንቶ የማይቀጥል በመሆኑ እና በዚህም ምክንያት አመልካች የቤቱ ባለቤት ሆኖ ሊቀጥል የሚችልበት የህግ ምክንያት ባለመኖሩ የአመልካችን የመቃወም አቤቱታ ወድቅ በማድረግ በአዳማ ልዩ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ተሰጥቶ እስከ ክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በትዕዛዝ የጸናው ወሳኔ በአግባቡ ነው ከሚባል በስተቀር በዚህ ችሎት ሊታረም የሚችል መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ አልተገኘም። ስለሆነም ተከታዩ ተወስኗል።

ዉ ሳ ኔ

1. የአዳማ ልዩ ዞን ክፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁጥር 20638 በቀን 10/08/2011 ዓ.ም በዋለዉ ችሎት የሰጠዉ ዉሳኔ፣ የኦሮሚያ ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 308239 በቀን 13/10/2011 ዓ.ም በዋለዉ ችሎት ችሎት እንዲሁም ሰበር ሰሚዉ ችሎት በቁጥር 318574 በቀን 02/03/2012 ዓ.ም በዋለዉ ችሎት የሰጡት ትዕዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 348(1) መሠረት ጸንተዋል።
2. በዚህ ችሎት የተደረገዉ ክርክር ያስከተለዉን ወጪ እና ኪሳራ ግራ ቀኝ የየራሳቸዉን ይቻሉ።

መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሰ/ጥ