

የሰበር መ/ቁ. 16109  
ሚያዝያ 12 ቀን 1999 ዓ.ም.

- ዳኞች:-**
1. መንበረሰሐይ ታደሰ
  2. ፍስሐ ወርቅነህ
  3. አብዱልቃድር መሐመድ
  4. አሰግድ ጋሻው
  5. መስፍን አቀበዮናስ

**አመልካች:-** አቶ ከበደ አርጋው ከጠበቃው ጋር ቀርቧል።

**መልስ ሰጪ:-** የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ነ/ፈ.ጅ ቀርቧል።

**ፍ ር ድ**

ለዚህ የሰበር ጉዳይ መነሻ የሆነው አመልካች የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 158ን በመጥቀስ የፌዴራል ከፍተኛው ፍ/ቤት ሰኔ 20 ቀን 1994 ዓ.ም. ወረዳ 23 ቀበሌ 12 የቤት ቁጥሩ 153 በሆነ ቤት ላይ የሰጠው የእግድ ትእዛዝ እንዲነሳላቸው ያቀረቡት ጥያቄ ውድቅ በመድረጉ ነው። ከፍተኛው ፍ/ቤት ይህን የእግድ ትእዛዝ የሰጠው በአሁን መልስ ሰጪ ንግድ ባንክና በአቶ ቦጋለ ቲጋ መካከል በነበረ ክርክር ምክንያት ሲሆን ቤቱ የታገደው አቶ ቦጋለ ቲጋ በነበረባቸው የባንክ እዳ ምክንያት ነው። የአሁን አመልካች በቤቱ ላይ የተሰጠው የእግድ ትእዛዝ እንዲነሳ ሲጠይቁ ለማመልከቻቸው መነሻ ያደረጉት ቤቱን በ1987 ዓ.ም. ከተከሰሰ ከአቶ ቦጋለ ቲጋ የገዙት መሆኑን፣ ውሉ በውል አዋዋይ ፊት የተፈፀመ መሆኑንና የቤቱን ካርታ የተረከቡ መሆኑን ቤቱን ሲገዙ ቤቱ እዳና እገዳ ያልነበረበት መሆኑን ከየዞኑ ፋይናንስ ቢሮና ከባንክ የተጣራ መሆኑን ነው።

ከፍተኛው ፍርድ ቤት የመልስ ሰጪን መቃወሚያ ከተቀበለ በኋላ የአመልካችን ጥያቄ ሳይቀበለው ቀርቷል። መልስ ሰጪ ያቀረበው ተቃውሞ በዋናነት አመልካች አደረገኩት የሚሉት የሽያጭ ውል የፍትሐብሔር ሕግ ቁ. 2878 በሚያዘው መሠረት በማይንቀሳቀስ ሀብት መዘገብ ስላልተመዘገበ እግዱ የተሰጠው በአቶ ቦጋለ ቲጋ ስም በተመዘገበ ቤት ላይ እንጂ በአመልካች ቤት ላይ አይደለም፤ የአዲስ አበባ ሥራና ከተማ ልማት ቢሮ ሰኔ 19 ቀን 1994 የተሰጠውን የእግድ ትእዛዝ ተግባራዊ ያደረገው ቤቱ በአሁን አመልካች ባለመመዘገቡ ነው የሚል ነው። ጥያቄው የቀረበለት የከፍተኛው ፍ/ቤትም ቤቱ ላይ የእግድ ትእዛዝ የተሰጠው በሥር ተከማሽ በአቶ ቦጋለ ቲጋ ስም የተመዘገበ መሆኑ ከተረጋገጠ በኋላ መሆኑን የአመልካች የሽያጭ ውል በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2878 መሠረት በማይንቀሳቀስ ሀብት መዘገብ ላይ እስካልተመዘገበ ድረስ በ3ኛ ወገን

ላይ መቃወሚያ ሊሆን እንደማይችል በመግለጽ የተሰጠው የእግድ ትእዛዝ በሥር ተከማሽ በአቶ ቦጋለ ቲጋ ሥም ተመዘገቦ በሚገኝ ቤት እንጂ በአሁን አመልካች በአቶ ከበደ አርጋው ስም በተመዘገበ ቤት ላይ ባለመሆኑ እግዱ የሚነሳበት ምክንያት የለም በማለት የአመልካችን ጥያቄ ውድቅ አደረገ። አመልካች ይግባኝ ለጠቅላይ ፍ/ቤት ቢያቀርቡም ይግባኝም ተቀባይነት አላገኘም።

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ከሥር ፍ/ቤት የተሰጠውን ትእዛዝ ለማስለወጥ ነው። የአቤቱታው መሠረታዊ ሀሣብ በሚከተሉት ነጥቦች ላይ የሚጠቃለል ነው።

1. ዕግድ የተሰጠበት ቤት ግንቦት 9 ቀን 1987 ዓ.ም. በተደረገና በውልና ማስረጃ በተመዘበ የሽያጭ ውል ለአሁን አመልካች የተሸጠ መሆኑን ይህም ውል ለሥራና ከተማ ልማት ቀርቦ ከማነደሩ ጋር የተያያዘ መሆኑ የሥራና ከተማ ልማት ቢሮ ሐምሌ 18 ቀን 1994 ዓ.ም. በተ.ቁ. 2/ቡ-1277/125 በፃፈው ደብዳቤ ለፍርድ ቤቱ ያሳወቀ በመሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 154 መሠረት በቤቱ ላይ የእግድ ትእዛዝ መስጠት ትክክል አልነበረም።
2. ከፍተኛው ፍ/ቤት የተጠቀሰው ቤት ለአመልካች ግንቦት 9 ቀን 87 ዓ.ም. የተሸጠ መሆኑን በመግለጽ የአ/አ ሥራና ከተማ ልማት ቢሮ ያቀረበለትን ማረጋገጫ ወደጎን የተወው ያለአግባብ ነው።
3. ቤቱ የተሸጠ መሆኑ ከሚመለከተው ክፍል ቀርቦለት እያለ አመልካች የሽያጭ ውሉን አላቀረበም ማለቱ ትክክል አይደለም።
4. የሽያጭ ውሉ በውልና ማስረጃ ከመረጋገጡም በላይ ለሥራና ከተማ ልማት ቢሮ ቀርቦ ከማህደሩ ጋር በመያያዙ የፍ/ሕግ/ቁ. 2878 መስፈርት አልተሟላም መባሉ አግባብ አይደለም።
5. የከተማ ልማት ቢሮ የፃፈው ደብዳቤ የለም፤ ዝውውሩ አለመፈፀሙ እንጂ ውሉ በማይንቀሳቀስ ጉብረት አለመመዘገቡን አልገለፀም የሚሉ ናቸው።

መልስ ሰጪ በጉዳዩ ላይ የጽሁፍ መልስ አቅርቧል ዋና ዋና ነጥቦቹ የሚከተሉት ናቸው።

1. የአገዳ ትእዛዝ የተሰጠው ተጠቃሾ ቤት በአቶ ቦጋለ ቲጋ ስም የተመዘገበ መሆኑ ከተረጋገጠ በኋላ በመሆኑ የአመልካች አቤቱታ ተቀባይነት ሊኖረው አይገባም።
2. የሥራና ከተማ ልማት ቢሮ ገፈ የተባለውን ደብዳቤ በማስመልከት በሥር ፍ/ቤት ክርክር ስላልተደረገ በአሁን ደረጃ ክርክር መቅረብ አይችልም።
3. አመልካች አለኝ የሚሉትን የሽያጭ ውል ለከፍተኛውም ሆነ ለጠቅላይ ፍ/ቤት አለማቅረባቸው የሽያጭ ውሉ በእርግጥ አለመፈፀሙ የሚያመለክት ነው።
4. ጉዳዩ የሚመለከተው የሥራና ከተማ ልማት ቢሮ በሥር ተከሣሽ ስም ተመዘግቦ እንደሚገኝ በሚረጋገጡ የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2878 መስፈርት ተሟልቷል ሊባል አይችልም።
5. ተደረገ የተባለው የሽያጭ ውል በውልና ማስረጃ መረጋገጡም ሆነ የውሉ ቅጂ ከሚመለከተው ማንደር ቀርቧል መባሉ የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2878 በሚያዘው መሠረት ምዝገባው በአሁን አመልካች ስም መፈፀሙን የሚያመለክት አይደለም።
6. ቤቱ በሥር ተከሣሽ ስም የተመዘገበ በመሆኑ እግዱ ተገቢ ነው ሊነሳም አይገባውም።

አመልካቹ በመልስ ሰጪ ለቀረበው መልስ በጽሁፍ የመልስ መልስ አቅርቧል። ይህ ችሎት የቀረበውን ክርክር አግባብ ካላቸው ሕጎች ጋር በማገናዘብ መርምሮአል። በቀረበው ጉዳይ ላይ ውሳኔ ለመስጠት አመልካች ውሉን በሚመለከተው አካል የሽያጭን ውል ካስመዘገበ የቤቱ ስም ባለመዛወሩ ብቻ ባለቤትነት የለውም ሊባል ይችላል? የሚለውን ከተጓዳኝ ሌሎች ነጥቦች ጋር መመልከት ያስፈልጋል።

የከፍተኛው ፍርድ ቤት መዝገብ አስቀርቦን እንተመለከትነው የአዲስ አበባ ሥራና ከተማ ልማት ቢሮ ሐምሌ 18 ቀን 1994 ዓ.ም. ለፌዴራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት በላከው ደብዳቤ ስሙ በአሁን አመልካች የተዛወረ ባይሆንም አመልካችና አቶ ቦጋለ ቲጋ የሽያጭ ውል መፈጸማቸው፣ ይኸው ውል በውልና ማስረጃ የተመዘገበ መሆኑ፣ ይኸው ውል ቤቱን በሚመለከት ማንደር ውስጥ መያዙን ገልጿል። አግባብነት ያለው የደብዳቤው ክፍል፡-

“ፍ/ቤቱ በሰጠው ትእዛዝ መሠረት በመሥሪያ ቤታችን የሚገኘውን የአቶ ቦጋለ ቲጋ ማንደር አውጥተን እንዳየነው በወረዳ 23 ቀበሌ 12 የቤት ቁጥር 153 በግለሰቡ ስም የተመዘገበ ሲሆን ግለሰቡ ከላይ በተጠቀሰው ወረዳና ቀበሌ የሚገኘውን መኖሪያ ቤት ግንቦት 9 ቀን 1987 በውልና ማስረጃ ምዝገባ መምሪያ ባደረጉት ውል ለአቶ ከበደ አርጋው ሸጠው ውሉ በማንደሩ ውስጥ ተያይዞ የሚገኝ እና የስም ዝውውሩ ያልተፈፀመ መሆኑን ለተከበረው ፍ/ቤት እየገለጸን ፍ/ቤቱ በሰጠው ትእዛዝ መሠረት ይዞታውን በነበረበት ሁኔታ በማስከበሪያ መዝገብ ላይ መዝግቦን ያገድን መሆኑን እንገልጻለን” የሚል ነው።

ከዚህ ደብዳቤ ይዘት ለመገንዘብ እንደሚቻለው የአሁን አመልካች የሽያጭ ውሉን አዋቂ ፊት ከመፈፀም ባሻገር የሽያጭ ውሉ በወቅቱ ለሚመለከተው አካል አቅርቦው ከማንደሩ ጋር እንዲያያዝ አድርገዋል። የሽያጭ ውሉ ከማንደሩ ጋር የተያያዘው መቼ እንደሆነ በደብዳቤው ላይ ባይገለጽም ፍ/ቤት የአገዳ ትእዛዝ ከመስጠቱ በፊት መያያዙ ግን ከደብዳቤ ይዘት መገንዘብ ይሻላል። ውሉ በውልና ማስረጃ ፊት ቀርቦ የተፈፀመውም ግንቦት 9 ቀን 1987 ዓ.ም. መሆኑም ከዚህ ደብዳቤ ይዘት መገንዘብ የሚቻል ነው። ያም ሆኖ ጉዳዩ የቀረበለት መስሪያ ቤት የስም ዝውውሩን በአመልካች ስም አላደረገም። በዚህም ምክንያት ደብዳቤው በተፃፈበት በሐምሌ 18 ቀን 1994 ዓ.ም. የቤቱ ስም የተመዘገበው በሻጩ በአቶ ቦጋለ ቲጋ እንጂ በአሁኑ አመልካች አይደለም። የከፍተኛውም ፍርድ ቤት ለውሳኔው መሠረት ያደረገው ማንደሩ ውስጥ የሚገኘውን አጠቃላይ ይዞታ ሳይሆን ቤቱ ትእዛዙ በተሰጠበት ወቅት በማን ስም ነበር የሚለውን ነጥብ ብቻ ነው። ፍርድ ቤቱ የጠቀሰው የፍትሐብርሃር ሕግ ቁ. 2878 “ያንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል ንብረቱ ባለበት አገር በሚገኘው በማይንቀሳቀስ ሀብት መዝገብ ካልተፃፈ በቀር በሦስተኛ ወገኖች ዘንድ ውጤትን ሊያስገኝ አይችልም” በማለት ይደነግጋል። በመሠረቱ ይህ ድንጋጌ የሚጠይቀው የሽያጭ ውሉ በመዝገብ ውስጥ መፃፍ እንዳለበት ነው። ስለዚህ የሦስተኛ ወገኖችን በሚመለከት ተዋዋሮቹ ጥበቃ የሚያገኙት ውሉ በመዝገቡ ከተፃፈበት ቀን ጀምሮ ነው። ውሉ በመዝገብ በተፃፈበት ቀንና ስሙ ወደገዢው በተዛወረበት ቀን ልዩነት ሊያሰጥም እንደሚችል መገመት ይቻላል። የስም ዝውውር ውሉን ከማቅረብ በተጨማሪ ሌሎች ጉዳዮችን ሚሟላት የሚጠይቅ በመሆኑ ውሉ በቀረበበትና በተፃፈበት ቀን ላይጠይቁት ይችላል። ውሉ በመዝገቡ እስከተፃፈ ድረስ ግን ሦስተኛ ወገኖች የስሙን አለመዛወር መሠረት በማድረግ ሊከራከሩ እንዲችሉ ይህ ድንጋጌ አይፈቅድላቸውም። የሕጉ መሠረታዊ ዓላማ ሦስተኛ ወገኖች የማይንቀሳቀሱ ሀብት በማስመልከት የተፈፀሙ ሕጋውያን ተግባራት እንዲውቁ ማስቻል ነው። ይህ ዓላማ የሽያጭ ውሉ በመዝገቡ ውስጥ እንዲፃፍ በማድረግ ማሳካት ይችላል ከሚል መንደርደሪያ የተነሣው የፍትሐብሔር ሕጉ 2878 የሽያጭ ውሉ በሦስተኛ ወገን ላይ ውጤት እንዲኖረው በተዋዋሮቹ ላይ ውላቸውን በመዝገቡ እንዲፃፍ ከማድረግ የዘለለ ግዴታ አይጥልባቸውም። ውሉ በሦስተኛ ወገኖች ላይ ውጤት እንዲኖረው ከውሉ መመዝገብ በተጨማሪ የማይንቀሳቀሱ ንብረት ሀብትነት በገዢው ስም መዛወር አለበት የሚል ድንጋጌ የለውም። በመሆኑም የሥር ፍርድ ቤት የአሁን አመልካች የፈፀመው የሽያጭ ውል በሦስተኛው ወገን ላይ ውጤት ይኖረዋል ወይም አየኖረውም ለማለት ማጣራት የነበረበት ውሉ በማይንቀሳቀስ ንብረት መዝገብ ውስጥ

መፃፍ አለመፃፉን እንጂ ስሙ በአመልካች መዛወር አለመዛወሩን መሆን አልነበረበትም።

የሰበር መ/ቁ. 14094

ሚያዝያ 18/1999

ከላይ እንደተገለጸው ጉዳዩ የሚመለከተው የአዲስ አበባ ሥራና ከተማ ልማት ቢሮ በአመልካችና በአቶ ቦጋለ ቲጋ ተጠቃሾችን ቤት በማስመልከት የተፈጸመው ውል በማህደሩ ውስጥ መያያዙን ለፍርድ ቤቱ አስታውቋል። ሽያጭ በመዝገብ ውስጥ መፃፍ ማለት በሚመለከተው ማህደር ውስጥ ውሉን ማያያዝ የሚያጠቃልል መሆኑ ከፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1613 እና 1614 ድንጋጌዎች መገንዘብ ይቻላል። ከፍትሐብሔር ሕግ 1587-1620 ያሉት የፍትሐብሔር ሕጉ ድንጋጌዎች እንደሚያመለክቱት ምዝገባ የሚከናወነው መዝጋቢው አካል የሚያቀርበውን ፎርም በመጠቀም አስፈላጊ ዝርዝር ጉዳዮችን ማህደሩ ውስጥ አንዲካተት በማድረግ ነው። አሁን በያዘው ጉዳይ አመልካች እነዚህ ፎርሞች በሚመለከተው አካል ቀርበውለት አለመሙላቱን የሚገልጽ ነገር ለፍርድ ቤቱ አልቀረበም። ይልቁንም የሽያጩን ዝርዝር የሚያመለክት የሽያጭ ውል ለሚመለከተው አካል አቅርቦና ተቀባይነት አግኝቶ ከማህደሩ ጋር ለማያያዙ ተገልጿል።

**ዳኞች:-** አቶ መንበረፀሐይ ታደሰ  
አቶ አሠግድ ጋሻው  
አቶ መስፍን እቁበየናስ  
ወ/ት ሒሩት መለሠ  
አቶ ተሻገር ገ/ሥላሴ

ይህ መሆኑ ሲረዳ ፍ/ቤቱ ባንክ እንደሸጥለት ጥያቄ ያቀረበበት ቤት የአሁን አመልካች መሆኑን በመገንዘብ የእግድ ጥያቄው ውድቅ ማድረግ ነበረበት፤ በወቅቱ እግዱን ቢሰጥ እንኳ አመልካቹ እግዱ ይነሣልኝ ብሎ ሲጠይቅ ጥያቄውን ተቀብሎ የሰጠው እግድ ማንሣት ነበረበት የአመልካችና የአቶ ቦጋለን የሽያጭ ውል በሚመለከት መልስ ሰጪ ባንክ ሦስተኛ ወገን ነው። ስለዚህ የሽያጭ ውሉ በፍትሐብሔር ሕጉ አንቀጽ 2878 አባባል በማይንቀሳቀስ ሀብት መዝገብ ሲፃፍ በባንኩ ላይ ውጤት ይኖረዋል። ፍርድ ቤቱ ቤቱ አሁንም በአቶ ቦጋለ ቲጋ ስም የሚገኝ ነው በማለት የሰጠው የፍርድ ትእዛዝ የዚህን ሕግ ግልጽ ድንጋጌ የሚጥስ የአንድ ሰው ሀብት ለሌላ ሰው እዳ ማስፈጸሚያ እንዲውል የሚያደርግ በመሆኑ ትክክል አይደለም።

**አመልካች:-** የኪራይ ቤቶች አስተዳደር ድርጅት  
**ተጠሪ:-** የአቶ ሰለሞን ወረደ ወራሽ ሕፃን አብይ ክብሩ

የንብረት ክርክር - ኪራይ የተወረሰ ንብረት - ክስ የማቅረብ መብት የፍ/ብ/ሀ/ቁ/ 1195፣ አዋጅ ቁ. 47/67፣ የፍ/ብ/ስ/ስ/ሀ/ቁ/ 33/2/

የፌዴራል ከፍተኛው ፍርድ ቤት የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት አመልካች ክርክር የተነሳበትን ቤት ለተጠሪ ሊለቅ ይገባል ሲል የሰጠውን ውሣኔ በማጽናቱ በተቃውሞ የቀረበ አቤቱታ ነው።

**ው ሣ ኔ**

- 1. ፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመዝገብ ቁጥር 14428 ሰኔ 19 ቀን 1994 ዓ.ም በወረዳ 23 ቀበሌ 12 በቤት ቁጥር 153 የሰጠው የእግድ ትእዛዝ ተነስቷል።
- 2. ከላይ የተጠቀሰው ቤት አመልካች የዝቡትና በማይንቀሳቀስ ሀብት ሽያጭ ውሉ እንዲመዘገብ ያደረጉ በመሆኑ በመልስ ሰጪ እና በአቶ ቦጋለ ቲጋ መካከል ለነበረው የአፈፃፀም ክስ ማስፈጸሚያ ሊሆኑ አይገባም።
- 3. ከላይ በተራ ቁጥር 1 የተጠቀሰውን በሚመለከት የፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በመዝገብ ቁጥር 14428 የተሰጠው ትእዛዝ ተሻሽሏል።
- 4. መዝገቡ ስለተወሰነ ከከፍተኛ ፍ/ቤት የመጣው መዝገብ ይመለስ።

**ውሣኔ:-** የፌዴራል መጀመሪያና ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጡት ውሣኔ ተሽሯል።

- 1. ለረጅም አመታት በመንግሥት እጅ የነበረ ቤትን በተመለከተ ባለቤት ነኝ የሚል ወገን ቤቱ በአዋጅ ቁ. 47/67 የተፈቀደለት መሆኑን ወይም ያለአግባብ ከአዋጅ ውጪ ተወስዶብኛል የሚል ከሆነም ለሚመለከተው አካል ጥያቄውን አቅርቦ ውሣኔ አግኝቶ ባለመብት ስለመሆኑ ማስረዳት አለበት።
- 2. አንድ ከሳሽ ለክሱ መነሻ በሆነው ነገር ወይም ክሱ በተመሰረተበት ሃብት ላይ ጥቅም ወይም መብት ያለው መሆኑን ካላረጋገጠ ክስ እንዲያቀርብ አይፈቀድለትም።