

የሰበር መ/ቁ. 23989
ታህሣሥ 17 ቀን 2000

ዳኞች፡- መንበረፀሐይ ታደሰ

ፍስሐ ወርቅነህ

መስፍን ዕቁበዮናስ

ተሻገር ገ/ሥላሴ

አብዱራሂም አህመድ

አመልካች፡- አቶ ደስታ ሠርዳ

ተጠሪ፡- የመተክል ዞን ፍትህ መምሪያ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ይህ ክርክር የተጀመረው በሰር የአፈፃፀም ተከላኝ በነበረው አቶ አምላሉ ኤቢሣ ላይ ያስፈረደበትን ገንዘብ ለማስመለስ የመተክል ዞን ፍትህ መምሪያ የአፈ/መ/ቁ. 01378 አስከፍቶ የዚሁ የፍ/ባለእዳ የሆኑትን ሁለት የመኖሪያ ቤቶችና አንድ መጋዘን በመሐንዲስ አስገምቶ ለመተክል ዞን ከ/ፍ/ቤት በማቅረቡ፤ የአሁኑ አመልካች ከመኖሪያ ቤቶቹ መካከል በኤበች በር የሚገኘውን ግምቱ 6,340 ብር የሆነውን ቤት ቀድሞ ለእኔ በሽያጭ ስለተላለፈልኝ አፈፃፀሙ በቤቱ ላይ ሊቀጥል አይገባም ሲሉ በመቃወም በመቅረባቸው ነው፡፡ ከማመልከቻውም ጋር ቤቱን ከአፈ/ተከላኝ ላይ ለመግዛታቸው ያስረዱልኛል ያሏቸውን ለቤቱ ሽያጭ ለወንበራ ወረዳ ማዘጋጃ ቤት በ17/2/97 በካርኒ ንምራ ቁጥር 84777 የተከፈለ ብር 140 እና የመተክል ዞን ፍትህ መምሪያ ቀርቦ የፀደቀ የቤት ሽያጭ ውል አይይዘዋል፡፡ የዚህ ከ/ፍ/ቤትም የአፈ/ከላኝ ንብረት ይጣራ ብሎ ከማመልከቱ አስቀድሞ ቤቱ የተሸጠ በመሆኑ፤ ለአፈፃፀም የተያዘው በኤበች በር አካባቢ የሚገኘው መኖሪያ ቤት የተቃዋሚው ሕጋዊ ንብረት በመሆኑ ሙሉ ለሙሉ ይለቀቅለት ሲል ወስኗል፡፡

የአሁኑ ተጠሪም በፍ/ቤቱ ውሳኔ ቅር በመሰኘቱ ቅሬታውን ለቤ/ገ/ብ/ክ/መ/ጠ/ፍ/ቤት ተዘዋዋሪ ችሎት በይግባኝ አቅርቧል፡፡ የይግባኝም ፍሬ ሀሣብ በአጭሩ፤ በተጠቀሰው ንምራ ቁጥር የተደረገው ክፍያ የንግድ ትርፍ ግብርና የቴምብር ቀረጥ የተፈፀመበት እንጂ የስም ማዛወር የተደረገበት አይደለም፤ ውሉ በዚህ ፍትህ መምሪያ ቢፀድቅም መፅደቁ የስም ማዛወር ተግባር አይደለም፤ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1185 እና 2878 መሠረት የቋሚ ንብረት ሽያጭ ውል ፀድቆ ስም ዝውውር አልተፈፀመም የሚል ነው በዚህ የይግባኝ መዝገብ ውስጥ የስር አፈፃፀም ተከላኝ 1ኛ መ/ሰጭ የነበረ ሲሆን በመልሱም የሽያጭ ውሉን በተዋዋይነት መፈረሙንና ውሉም በፍ/መምሪያው ፀድቆ መመዝገቡን ገልጾ የስም ዝውውሩን በተመለከተ በተለያዩ ምክንያቶች በቶሎ አለመፈፀሙን አስረድቷል፡፡ በይግባኝ መዝገቡ 2ኛ መ/ሰጭ የነበረው የአሁን አመልካች በበኩሉ ቤቱን በሕጋዊ መንገድ ለመግዛቱ በበቂ ማስረጃ ያስረዳሁ በመሆኑ ይግባኙ ውድቅ ሊሆን ይገባል ሲል መልስ ሰጥቷል፡፡

የክልሉም ወ/ፍ/ቤት ለውሳኔው መንደርደሪያ ይሆነው ዘንድ፡፡ ህጋዊ ውል ሰነድ መቅረቡ፤ ይህም ውል በፍ/መምሪያው የፀደቀ መሆኑ እና የሽያጭ ታክስ የተከፈለበት የሠነድ ማስረጃዎች መቅረባቸው ቤቱ ለ2ኛ መ/ሰጪ ተሸጧል ወይም ተዘዋዋሪ ማለት እንችላለን ወይ? ህ የሚል ጭብጥ ይዞ መዝገቡን መርምሯል፡፡ በውሳኔውም አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለሀብትነት በውል ወይም በነብዥ ለማስተላለፍ ምዝገባ ወሳኝ መሆኑን፤ ንብረቱ የሚተላለፈው በሽያጭ ከሆነም ሽያጩ ተከናውኖ በሚመለከተው የአስተዳደር ክፍል ርስት መመዝገቢያ ደብተር ተመዝግቦ ስሙ ተዘዋዋሪ የምስክር ወረቀት ሊሰጠው እንደሚገባ፤ ይህም ሲሆን ሦስተኛ ወገን መብታቸውን በመንካቱ ንብረቱ አላግባብ የሚተላለፍ ከሆነ ተቃውሞ በማንሣት መከራከር እንደሚችሉ የፍ/ብ/ቁ. 1195(1)፤ 1185 እና 2878 ጠቅሶ አትቷል፡፡ በአጠቃላይ በዚህ ጉዳይ የሽያጭ ውሉ በሕግ

የመመዘገብና የማዛወር ስልጣን በተሰጠው አካል ስመርስቱ ወደ 2ኛ መ/ሰጪ ባለመዛወሩ፣ ይህ ውል በሦስተኛ ወገኖች ላይ መቃወሚያ ሊሆን አይችልም በማለት የዞኑ ክ/ፍ/ቤት የሰጠውን ውሳኔ በመሻር አፈፃፀሙ በቤቱ ላይ ሊቀጥል ይገባል ሲል ወስኗል።

ይህ የሰበር አቤቱታ የቀረበው የክልሉ ወ/ፍ/ቤት በ30/5/98 ዓ.ም በመ/ቁ/ 00891 የሰጠውን ውሳኔ ለማስለወጥ የቀረበ ነው። አመልካች ለዚህ ችሎት አቤት ያሉት ቤቱን በመተከል ዞን ለፍትህ መምሪያ በፀደቀ ሕጋዊ የሽያጭ ውል መግዛቱ በማንኛውም ወገን ያልተስተባበለ ሆኖ ሣለ፣ ስመርስቱ በአመልካች ስም ባለመዘዋወሩ በቻ በቤቱ ላይ መብት የለህም ተብሎ አፈፃፀሙ እንዲቀጥል መወሰኑ መሠረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ነው በማለት ነው። ተጠሪም ለመልሳቸው የአንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለቤት መሆን የሚቻለው በመግዛት ብቻ ሳይሆን በፍ/ብ/ሕገ-ና በሌሎች የማዘጋጃ ቤት ደንቦች መሠረት በርስት መዘገብ ተመዘገቦ የባለቤትነት የምስክር ወረቀት በመያዝ ሊሆን ይገባል፤ ስለዚህም አመልካች በቤቱ ላይ መብት ስለሌላቸው አቤቱታቸው ውድቅ ሊደረግ ይገባል ሲሉ መልስ ሰጥተዋል። አመልካችም በጽሁፍ የመልስ መልሳቸውን አቅርበው ቅሬታቸውን አጠናክረዋል። ይህም ችሎት መዘገቡን በጥምና መርምሯል። እንደተመረመረውም በዚህ ጉዳይ መፍትሔ የሚሻው አብይ ጭብጥ ክርክር የተነሳበትን ቤት አመልካች የገዙት መሆኑና ውሉም ተመዘግቦና በቤቱ ማህደር ተያይዞ እያለ፣ የባለቤትነት ስሙ በአመልካች ባለመዘዋወሩ ብቻ በሦስተኛ ወገኖች ላይ መቃወሚያ ሊሆን አይችልም በሚል አፈፃፀሙ ቤቱ ላይ አንዲቀጥል መደረጉ አግባብ ነው ወይ? ሆኖ ለው ነው።

የቤ/ጉ/ብ/ክ/መ/ጠ/ፍ/ቤት ለውሳኔው መሠረት ያደረገው የፍ/ብ/ህ/ቁ/ 2878 የማይንቀሳቀሱ ንብረቶች ሽያጭ ውል ውሎችን ለማፅደቅ ስልጣን በተሰጠው አካል ከፀደቁ በኋላ ንብረቱ በሚገኝበት ስፍራ በሚገኝ ማዘጋጃ ቤት ወይም የመሬት አስተዳደር መስሪያ ቤት ርስት መዘገብ ተመዘግቦ

ሲገኝ ሦስተኛ ወገኖች በንብረቱ ላይ ለሚጠይቁት መብት መቃወሚያ ሊሆን እንደሚችል ደንግንል። በዚህ በተያዘው ጉዳይ፣ በአቶ ደስታ ሠርዳ እና በአቶ አምሳሉ ኤቢሣ መካከል በጥቅምት 17 ቀን 1997 ዓ.ም የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል በጉዳር 1 ቀን 1997 ዓ.ም በመተከል ዞን ፍ/መምሪያ የፀደቀ ሲሆን የፍትህ መምሪያው የውሉን መጽደቅ አረጋግጦ ለወንበራ ወረዳ መዘጋጃ ቤት የስም ዝውውሩን እንዲፈጽምላቸው በጉዳር 1 ቀን 1997 ዓ.ም በተፃፈ ደብዳቤ መጠየቁን በዚሁም መሠረት የወረዳው ማዘጋጃ ቤት የቤት ሽያጭ ውሉን ከቤቱ ማንደር ጋር ማያያዙ ታውቋል። ይህ በእንዲህ እንዳለ ሻጩ በመታሠሩ እና በማዘጋጃ ቤቱ የአሠራር ችግር ምክንያት ስመ ንብረቱ በአመልካች ስም ሊዘዋወር አልቻለም። በመሠረቱ የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2878 የሽያጭ ውሉ በ3ኛ ወገን ላይ ውጤት እንዲኖረው በተዋዋሮቹ ላይ ውላቸውን በመዘገቡ እንዲፃፍ ከማድረግ የዘለለ ግዴታ አይጥልባቸውም። ተዋዋሮች በሕግ በተጣለባቸው ግዴታ መሠረት ውሉን በሕግ አግባብ ሥልጣን በተሰጠው አካል ዘንድ ፈጽመው እንዲመዘገብ ካደረጉ በኋላ ቀሪ የሚሆነውን የስም ማዛወር ተግባር ሊፈጽም የሚችለው የአስተዳደር መ/ቤቱ እንጂ ተዋዋሮች ራሳቸው ሊሆኑ አይችሉም። በመሆኑም የስም ማዛወሩን ተግባር መ/ቤቱ አልፎም በሚል ተዋዋሮች ውሉን ለ3ኛ ወገን መቃወሚያ ሊያደርጉት አይችሉም መባሉ ተገቢ አይደለም፣ ሕጉም አይደግፈውም።

ው ሣ ኔ

- 1/ የቤ/ጉ/ም/ብ/ክ/መ/ጠ/ፍ/ቤት በጥር 30 ቀን 1998 ዓ.ም በመ/ቁ. 00791 የሰጠው ውሳኔ ተሸሯል።
- 2/ በቤ/ጉ/ብ/ክ/መ/የመተከል ዞን ክ/ፍ/ቤት በጥቅምት 15 ቀን 1998 ዓ.ም በመ/ቁ/ 01378 የሰጠውን ውሳኔ አጽንተነዋል።
- 3/ አፈፃፀሙ አመልካች በገዛው ቤት ላይ ሊቀጥል አይገባም ብለናል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ተ.ወ