

ወቅት በካሣ ተጠያቂ መሆኑ ነው። በመሆኑም በቁጥር 658ን የተባራው ድንጋጌ በምንም ዓይነት አንዱ ተጋቢ ወገን ክሦስተኛ ወገን ጋር ያደረገውን ውል ለማፍረስ ምክንያት አይሆንም። በአጠቃላይ ይህ ችሎት የስር ፍ/ቤቶች የፍ/ብ/ሀ/ቁ. 658 መሠረት አድርገው ውሉ ይፈርሃል ሲሉ የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ነው ብለን ወስነናል።

ውሳኔ

1/ በአመልካች እና በአቶ ታደሰ ገ/የሱስ መካከል ሚያዝያ 12 ቀን 1994 ዓ.ም የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል ፀንቷል።

2/ በደ/ብ/ብ/ሕ/ክ/መ/የቤንች ማጂ ዞን ሻላ ወረዳ ፍ/ቤት ግንቦት 3 ቀን 1998 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ ተሸሯል።

3. በደ/ብ/ብ/ሕ/ክ/መ/የቤንች አካባቢ ክፍተኛው ፍ/ቤት በመ/ቁ. 02954 ግንቦት 14 ቀን 1998 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ ተሸሯል።

4. በደ/ብ/ብ/ሕ/ክ/መ/ጠቅላይ ፍ/ቤት ሠበር ሠሚ ችሎት በመ/ቁ. 15221 ታህሳስ 17 ቀን 1999 ዓ.ም የሰጠው ትእዛዝ ተሸሯል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ተ.ወ

ዳኞች፦ አብዱልቃድር መሐመድ

ብርሃኑ አመነው

መድኅን ኪርስ

ፀጋዬ አስማማው

አሊ መሐመድ

አመልካች፦ አቶ ሙሂዲን ፋሪስ ቀረቡ።

ተጠሪ፦ አቶ ኢያሱ በዕደ ማርያም ቀረቡ።

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍርድ

የሰበር አቤቱታው የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመ/ቁ. 22359 ታህሣሥ 13 ቀን 99 ዓ.ም. በሰጠው ውሳኔ ላይ የቀረበ ሲሆን ጉዳዩ ከቤት ሽያጭ ውል ጋር የተያያዘን ክርክር የሚመለከት ነው። ጉዳዩ የተጀመረው በፌዴራል ክፍተኛ ፍ/ቤት ሲሆን ክርክሩ ሲጀመር ከሚከተሉት የአሁን አመልካች በአሁኑ ተጠሪ ላይ የመሠረቱት ክስም በውል የገዛሁትን ቤት እንዲያስረክቡኝ እንዲሁም ዋጋውን በማካካስ በሽጥኩላቸው ጊዜ ብር 50,000 (ሃምሳ ሺህ) ቅድሚያ ክፍያ ተቀብለው ሲያበቁ ቤቱን ባለመረከባቸው ለዘበኛ ብር 750.00 (ሰባት መቶ ሃምሳ ሺህ) ክፍያለሁ። የሸጡልኝ ቤት ባለማስረከባቸው በወር ብር 10,000 (አስር ሺህ) በማክራየት አገኝ የነበረውን የሶስት ወር ኪራይ ብር 30,000 (ሰላሳ ሺህ) አሳጥተውኛል። በመሆኑም የሽጥኩላቸውን ቤት እንዲረክቡና የሸጡልኝን ቤት እንዲያስረክቡኝ። ለዘበኛ ያወጣሁትን ወጪ ብር 750.00(ሰባት መቶ ሃምሳ) እንዲከፍሉኝ፤ እንደዚሁም ቤቱን አከራይቼ አገኝ የነበረውን ብር 30,000(ሰላሳ ሺህ) እና እስኪያስረክቡ ድረስ በየወሩ ብር 10,000 (አስር ሺህ) እንዲታሰብ እንዲከፍሉኝ እንዲወስንልኝ የሚል ነው።

ተጠሪ ደግሞ በሰጡት መልስ ቤቶቹን ለመሻሻጥ ውል ያደረግን መሆኑ አይካድም። ሆኖም በተፈራረምነው የውል ጽሑፍ ላይ የተቀመጡትን የቤቶቹን ሰነዶች የመለዋወጥና በአዲስ አበባ ውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ቤት በመቅረብ ሽያጩን የማስመዘገብና የሽያጩን የማስፈጸም ሥራዎች አልተከናወኑም። ከሣሽ የሽጡልኝ ቤት የሚመለከት ካርታም ይሁን የቤት ባለቤትነት ደብተር የላቸውም። አስፈላጊዎቹን የሽጡልኝ ቤት ሰነዶች እንዲሰጡኝ፤ ውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ቤት ሄደን ሽያጩን እንድናስመዘግብና ውሉ እንዲፈጸም ጠይቋቸው ፈቃደኛ አልሆኑም። በመቀጠልም የተጀመረውን የቤት ሽያጭ ውል ከላይ በተጠቀሱት ምክንያቶች ተግባራዊ ሊሆን እንደማይችል ማስጠንቀቂያ ጽፌላቸዋለሁ በመሆኑም ውሉ ረቂቅ እንጂ የተሟላና ተግባራዊ ሊሆን የሚገባው ባለመሆኑ ክሱ ውድቅ ሆኖ ልሰናበት ይገባል በማለት ተከራክረዋል።

የፌ/ክፍተኛ ፍ/ቤት ግራ ቀኝን ካከራከረ በኋላ በሰጠው ውሳኔ ውሉ የሚፈጸምበት ምክንያት የለም። ተከላሽ የከሻሽን ቤት ከሣሽ ደግሞ የተከሣሽን ቤትና የቤቶቹን ሰነዶች ይረካከቡ ብሏል።

ይግባኝ የቀረበለት የፌ/ጠቅላይ ፍ/ቤት ደግሞ በአሁኑ አመልካችና ተጠሪ መካከል የተደረገ በሕግ የሚታወቅ የቤት ሽያጭ ውል የለም በማለት ወስኗል።

አመልካች ደግሞ ባቀረቡት የሰበር አቤቱታ ያደረገው የቤት ሽያጭ ውል በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1720/2/ መሠረት የሚፀና ውል ነው። ውሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1723 መሠረት ፈራሽ ነው ወይም ደግሞ ውሉ ሥልጣን ባለው አካል ያልተመዘገበ በመሆኑ በረቂቅነት ደረጃ የሚታይ ነው በማለት በፌ/ጠ/ፍ/ቤት የተሰጠው ውሳኔ የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል በጽሑፍ ከተደረገ የፀና ይሆናል ተብሎ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2877 የተደነገገውን የሚቃረን በመሆኑ ውሳኔው መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበትና ሊታረም የሚገባው ነው።

በመሆኑም የፌ/ጠ/ፍ/ቤት የሰጠው ውሳኔ ተሽሮ ፌ/ክ/ፍ/ቤት የሰጠው ውሳኔ ይፅናልኝ በማለት አመልክተዋል።

ተጠሪ ደግሞ በሰጡት መልስ በመካከላችን የተደረገው ውል ረቂቅ ነው። ውሉ የተሟላ ሊሆን ይችል የነበረው በተስማማነው መሠረት አመልካች የሽጡልኝን ቤት ሰነዶች ሲያቀርቡና የሁለቱንም ቤቶች ሰነዶች ይዘን ውልና ማስረጃ ጽ/ቤት በመቅረብ የሽያጩ ውል የተመዘገበ እንደሆነ ነው። አመልካች በተስማማነው መሠረት ግዴታቸውን አልተወጡም። አመልካች ብር 500,000 (አምስት መቶ ሺህ) አልከፈሉኝም። የሰጡኝ ቅድሚያ ክፍያ ብር 50,000 መሆኑን በክርክራቸው ላይ ጠቅሰዋል። ከእኔም የሽያጭ ገንዘብ አልተቀበሉኝም። በበኩሌ የአመልካች ሁኔታ የተጀመረውን የቤት ሽያጭ ስምምነት ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችል ሆኖ ስላላገኘሁት በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 2348 እና 2349 መሠረት የተጀመረውን የሽያጭ ውል ስምምነት ለማቋረጥ ማስጠንቀቂያ ሰጥቻቸዋለሁ። ውሉም በተስማማነው መሠረት በፍ/ቤትም መዘገብ ወይም ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው አካል ፊት ያልተመዘገበ በመሆኑ በረቂቅነት የሚታይ እንጂ የተሟላና ሊፈጸም የሚገባው ውል አይደለም። የፌ/ጠ/ፍ/ቤት በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1723 ስር የተደነገገውን መሠረት በማድረግ በአመልካችና በተጠሪ መካከል የተደረገ በሕግ የሚታወቅ የቤት ሽያጭ ውል የለም በማለት የሰጠው ውሳኔ እንዳችም የሕግ ስህተት የለበትም። በመሆኑም የፌ/ጠ/ፍ/ቤት የሰጠው ውሳኔ ሊፀናልኝ ይገባል በማለት ተከራክረዋል።

በበኩላችን ደግሞ በአመልካችና በተጠሪ መካከል የተደረገ በሕግ የሚታወቅ የቤት ሽያጭ ውል አለ ወይስ የለም? በሕግ የሚታወቅ የተደረገ የቤት ሽያጭ ውል ከሌለስ ተዋዋዮቹ ወደነበሩበት ሊመለሱ ይገባል ወይስ አይገባም? የሚሉትን ጭብጦች በመያዝ መዘገቡን መርምረናል።

መዘገቡን እንደመረመርነውም አመልካችና ተጠሪ የቤቱን ሽያጭ አስመልክቶ የተዋዋሉት የቤት ሽያጭ ውል የሽያጩ ስምምነት በጽሑፍ

ሰፍሮ ከተፈራረሙ በኋላ የሁለቱን ቤቶች ካርታ ይዘው በውል ክፍል ቀርቦው ከተፈራረሙ በኋላ ሽያጩን አስመዘግበው ለመጨረስ እንደነበር ግራ ቀኝ ካቀረቡት ክርክርና የሥር ፍ/ቤት ከሰጠው ውሣኔ ለመረዳት ችለናል። በውል ጽሑፋቸው ባሰፈሩት ስምምነት መሠረት በውል ክፍል ቀርቦው ሽያጩን እንዳያስመዘግቡ በአመልካች በኩል በስምምነት ጽሁፍ ላይ የሰፈረውን ግዴታ ያለመፈፀም ሁኔታ እንቅፋት መሆኑንም ግራ ቀኝ ካደረጉት ክርክር ለመገንዘብ ተችሏል። እነዚህ ሁኔታዎች ተሟልተው ግራ ቀኝ ማስረጃዎቻቸውን ይዘው በመቅረብ የሽያጭ ውሉን በፍ/ቤት መዘገብ ወይም ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው አካል ፊት ካላስመዘገቡት ደግሞ ውሉ በፍ/ቤት/ሕ/ቁ. 1720/1/ መሠረት በተቀዳሚ ውልነት ወይም በረቂቅነት ደረጃ ላይ የቀረበ እንጂ በፍ/ቤት/ሕ/ቁ. 1723 መሠረት የተደረገ የተሟላ ውል ነው ለማለት የሚቻል አይሆንም። በመሆኑም የፌ/ጠ/ፍ/ቤት በአመልካችና በተጠሪ መካከል በሕግ የሚታወቅ የቤት ሽያጭ ውል የለም በማለት የሰጠው ውሣኔ የተደረገው ውል ተቀዳሚ ውል ወይም ረቂቅ ውል እንጂ ሊፈፀም የሚገባው የተሟላ ውል አይደለም ማለት በመሆኑ ፍ/ቤቱ የደረሰበት ድምዳሜ ተገቢ መሆኑን ተገንዝበናል።

በሌላ በኩል ግን ውሉ በተቀዳሚ ውልነት ወይም በረቂቅ ውልነት ደረጃ ላይ ባለበት ጊዜ በውል ስምምነት አድራጊዎቹ የተደረገ የገንዘብ ወይም የሌላ ነገር ልውውጥ ቢኖር ውሉ ሊፈፀም የሚያስችለው ደረጃ ላይ ባልደረሰበት ጊዜ የውል አድራጊዎቹ ወደነበሩበት መመለስ ተገቢ በመሆኑና በዚህ ጉዳይም አመልካች ለተጠሪ ከፈልኩ የሚሉት ብር 50,000.00(ሃምሳ ሺህ) ስላለና ተጠሪም በስር ፍ/ቤትም ይሁን በዚሁ ሰበር ሰሚ ችሎት ይህንን ክደው የተከራከሩ ባለመሆኑ የግራ ቀኝ ወደነበሩበት መመለስ አስፈላጊነት በግልጽ ስለሚታይ የፌ/ጠ/ፍ/ቤት በግራ ቀኝ የተደረገ የሚፈፀም የቤት ሽያጭ ውል የለም በማለት ሲወስን ግራ ቀኝ ወደነበሩበት እንዲመለሱ በማለት በፍ/ቤት/ሕ/ቁ. 1815 መሠረት መወሰን ሲገባው ይህን በማለፉ

ውሣኔው መሠረታዊ የሕግ ስህተት ያለበትና ሊሻሻል የሚባው ሆኖ ተገኝቷል።

ው ሣ ኔ

1. የፌ/ጠ/ፍ/ቤት በመ/ቁ. 22359 ታህሣሥ 13 ቀን 1999 ዓ.ም. የሰጠው ውሣኔ በፍ/ቤት/ሕ/ቁ. 348/1/ መሠረት ተሻሻሏል።
2. በመልካችና በተጠሪ መካከል ተደረገ የተባለው የቤት ሽያጭ ውል ያልተሟላና በረቂቅነት ደረጃ ላይ ያለ በመሆኑ ውሉ እንዲፈፀምልኝ በማለት በመልካች የቀረበው ጥያቄ ተቀባይነት የለውም። ይህን አስመልክቶ በፌ/ጠ/ፍ/ቤት የተሰጠው ውሣኔ ፀንቷል። ግራ ቀኝ ወደ ነበሩበት እንዲመለሱና ተጠሪ በቅድሚያ ክፍያነት የተቀበሉትን ብር 50,000 /ሃምሳ ሺህ / ለአመልካች እንዲከፍሉ ተወስኗል። ይፃፍ። ውሣኔውን ፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት ያስፈጽም።
3. ወጪና ኪሣራን በተመለከተ ግራ ቀኝ የየራሳቸውን ይቻሉ።
4. መዘገቡ ተዘግቷል። ወደ መዘገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአራት ዳኞች ፊርማ አለበት።

የህሣብ ልዩነት

እኔ በአምስተኛ ተራ ቁጥር የተሰየምኩት ዳኛ ከአብላጫው ድምጽ በአመልካችና በተጠሪው መካከል ያለው ውል ፈርሶ፤ ሁለቱም ወደነበሩበት፤ እንዲመለሱ በሰጠው ማጠቃለያ ተስማምቼ አብላጫው ድምጽ ከዚህ ውሣኔ ለመድረስ ከሰጠው ምክንያት የተለየ ምክንያት ያለኝ በመሆኑ፤ ይህንን የልዩነት ህሣብ ጽፌአለሁ። አንድ ተዋዋይ ወገን፤ ሌላው ወገን ውል ይፈጽምልኝ የሚል ክስ ለማቅረብ የሚችለው፤ በራስ በኩል ያለውን ግዴታ ሲፈጽም እንደሆነ ከፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1771 ንዑስ አንቀጽ 1 ድንጋጌ ለመረዳት ይቻላል።