በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት

የሰበር መ/ቁጥር 191095

ሐምሌ29/2013 ዓም

ዳኞች፡- እትመት አሰፋ

ፀሐይ መንክር

ኑረዲን ከድር

መላኩ ካሳዬ

እስቲበል አንዱአለም

አመልካች/ቾች፡- አቶ ከተማ ኑኔ

ተጠሪ/ዎች፡- ወ/ሮ መረጠች ለማ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍርድ

በዚህ መዝገብ ላይ የቀረበው ጉዳይ በሊዝ ውል የተገኘ ይዞታ ክርክርን የሚመለከት ነው፡፡ የሰበር አቤቱታው የቀረበው የደቡብ ብሔሮች ብሔረሰቦች እና ህዝቦች እና ህዝቦች ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ችሎት በመ/ቁ/14021 ላይ ታህሳስ 17/2012 ዓም በዋለው ችሎት የስር ፍቤቶችን ውሳኔ የሻረበትን የመጨረሻ ውሳኔ በመቃወም ነው፡፡

የክርክሩ ስረ ነገር አመጣጥ እንዲህ ነው፡፡ አቶ ባላይ ላጺሶ የተባሉት የአሁን ተጠሪ የቀድሞ ባለቤት ከተጠሪ ጋር የነበራቸውን ጋብቻ በፍቺ መፍረሱ ተከትሎ ቦታ እና አዋሳኙ በክስ አቤቱታው ውስጥ የተዘረዘረውን እና ጋብቻቸው ፀንቶ በነበረበት ወቅት በሊዝ ውል ያገኙትን 4000 ካሬ ሜትር ይዞታ ለመካፈል በሆሳና ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የንብረት ክፍፍል ጥያቄ ያቀርባሉ፡፡ የአሁን ተጠሪም ቀርበው ንብረቱ የጋራ በመሆኑ ቢካፈሉ አልቃወምም የሚል መልስ በመስጠታቸው የተጠቀሰው ይዞታ የጋራ ንብረት መሆኑ ተጠቅሶ እንዲካፈሉ ውሳኔ ይሰጣል፡፡ ይህ

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ
ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

ከሆነ በኋላ የአሁን አመልካች ባልና ሚስቱ እንዲካፈሉ ተብሎ ውሳኔ ያረፈበት ይዞታ ተጠሪና ባለቤታቸው በጋብቻ አብረው በነበሩበት ወቅት ተጠሪ ለባለቤታቸው በሰጡት ውክልና መሰረት መጋቢት 29/2008 ዓም በተደረገ የሽያጭ ውል ያስተላለፉላቸው መሆኑን፤ በውሉ መሰረት ጉዳዩ በሚመለከተው አስተዳደር ክፍል ቀርቦ ተገቢውን ክፍያ ፈፅመው በስም ዝውውር ደረጃ ላይ ያለ መሆኑን በመግለፅ ንብረቱን ባልና ሚስቱ በሽያጭ ያስተላለፉት በመሆኑ እንዲካፈሉ የተሰጠው ውሳኔ ሊሻር ይገባል በሚል በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህግ ቁጥር 358 መሰረት የመቃወም አቤቱታ ያቀርባሉ፡፡

በዚሁ የመቃወም አቤቱታ ላይ ተጠሪ እና ባለቤታቸው መልስ እንዲሰጡ በታዘዘው መሰረት ሁለቱም ቀርበው የተጠሪ ባለቤት ይዞታውን በሽያጭ ሲያስተላልፍ ይህንን ለማድረግ የሚያስችላቸው ተገቢን የውክልና ስልጣን የሌላቸው በመሆኑ ውሉ ፈራሽ ነው፤ የሽያጭ ውሉም በአዋጅ ቁጥር 721/2004 የተመለከተውን የሊዝ ውል ማስተላለፊያ ስርአትን ያልተከተለ በመሆኑ ተቀባይነት የለውም በማለት ተከራክረዋል፡፡

ጉዳዩ የቀረበለት ፍ/ቤት የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ ከሰማ በኋላ በሰጠው ውሳኔ ለክርክር ምክንያት የሆነው የሊዝ ይዞታ የተሸጠበት ውል በተፈረመበት መጋቢት 29/2008 ዓም የአሁን ተጠሪ ባለቤት ውክልና አለኝ ብለው በውሉ የፈረሙ ቢሆንም የነበራቸው ውክልና ውሉን ለመፈረም የሚያስችላቸው ያልነበረ መሆኑን፤ በወቅቱ የአሁን ተጠሪ ወልደው ተኝተው የነበረ በመሆኑ እና የሽያጭ ውሉም ለክፍሉ አስተዳደር ከቀረበ በኋላ የተጠሪ ባለቤት ተገቢ ውክልና የላቸውም በመባሉ ምክንያት ተጠሪ ሚያዚያ 03/2008 ዓም ሙሉ ውክልና ለባለቤታቸው ሰጥተው አስተዳደራዊ ሂደቱ የቀጠለ መሆኑን፤ በዚሁ ተጠሪ እና ባለቤታቸው በሽያጭ ውሉ ተጎድተናል በማለት ይዞታው ቀድሞ ከተሸጠበት ዋጋ በተጨማሪ ብር 100.000(አንድ መቶ ሺ.ህ) ከአመልካች የተቀበሉ መሆኑን፤ አመልካችም ይዞታውን እና ይዞታውን የሚመለከቱ ሰነዶችን በሙሉ ተረክበው በእጃቸው አድርገው የሚገኙ መሆኑን እና በአስተዳደር አካል ተጀምሮ የነበረው የስም ዝውውር ሂደትም በአሁን ተጠሪ ተቃውሞ የቆመ ስለመሆኑ በሰው እና በሰነድ ማስረጃ ማረጋገጡን ጠቅሶ የሽያጭ ውሉ እና የውክልና ውሉ ፊትና ኋላ ቢሆኑም ተጠሪ ስለ ሽያጩ ሙሉ እውቀት እና ፈቃድ የነበራቸው በመሆኑ የአመልካች መብት የሚያሳጣ አይደለም፤ የሽያጭ ውሉ በሊዝ አዋጁ መሰረት አልተከናወነም የሚባል ከሆነም ድርጊቱን መቃወም እና ማስቀም የሚገባው የሚመለከተው አስተዳደር አካል ነው፤ ሆኖም የክፍሉ መሬት አስተዳደር የሽያጭ ውሉን ተቀብሎ እና አስፈላጊውን ክፍያ አስፈፅሞ ሂደቱን የጀመረ በመሆኑ ከተጠሪ እና ባለቤታቸው በኩል የቀረበው ክርክር ከቅን ልቦና ውጭ የቀረበ ነው፤ ቀደም ሲል ተጠሪ እና ባለቤታቸው እንዲካፈሉ የተባለው ይዞታው በሽያጭ ለአሁን አመልካች ባስተላለፉት ይዞታ ላይ የተሰጠ ውሳኔ ነው በማለት በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህግ

ቁጥር 360(2) መሰረት ሽሯል፡፡ በዚሁ ውሳኔ ላይ ይግባኝ የቀረበለት የሃድያ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህግ ቁጥር 337 መሰረት ይግባኙን ዘግቷል፡፡

የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት በበኩሉ የግራቀኙ ክርክር ከሰማ በኃላ በሰጠው ውሳኔ በሊዝ ውል በተገኘ ይዞታ ላይ ያለ የሊዝ መብት ሊተላለፍ የሚችለው በሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 24(2) ስር በተመለከተው አግባብ ግልጽ የሽያጭ ውል ከአሁን ተጠሪ እና ባለቤት ተላልፎልኛል ቢሉም ውሉ በአዋጁ በተመለከተው ሥርዓት የተፈፀመ ስለመሆኑ የተረጋገጠ ነገር የለም፤ ውሉም የተደረገው በባዶ መሬት ላይ ሲሆን ባዶ መሬትን መሸጥ በህገ መንግስቱ የተከለከለ በመሆኑ ውሉ ህጋዊ ውጤት የለውም ሲል የስር ፍርድ ቤቶችን ውሳኔ ሽሯል፡፡

የአሁን የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንን ውሳኔ በመቃወም ነው፡፡ አመልካች በጠበቃቸው በኩል የካቲት 13/2012 በተጻፈ ዘጠኝ ገፅ የሰበር አቤቱታ በስር ፍ/ቤቶች ውሳኔ ላይ ተፈፅሟል ያሉትን መሰረታዊ የህግ ስህተት ጠቅሰው በዚህ ችሎት እንዲታረምላቸው ጠይቀዋል፡፡ መሰረታዊ ይዘቱም የአሁን ተጠሪ ባለቤታቸው ያለህጋዊ ውክልና ለክሱ ምክንያት የሆነውን የሊዝ ይዞታ መብትን አስመልክቶ ከአሁን አመልካች ጋር ያደረጉት የሽያጭ ውሉ እዲፈርስላቸው በሃድያ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ15511 ላይ ክስ አቅርበው ያለፍርድ ቤቱ ፈቃድ ክሱን ያነሱ በመሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህግ ቁጥር 279 እና 5 መሰረት የውሉን ህጋዊነት አስመልክቶ ድጋሚ ክርክር ሊያቀርቡ አይችሉም አመልካች ለክሱ ምክንያት የሆነውን ይዞታ እላዩ ላይ ከነበረው ጅምር ቤት ጋር ገዝተው ግንባታውን ያፈረሱ እንጂ ባዶ መሬት አልገዙም፣ የክፍሉ አስተዳደርም የሽያጭ ውሉን ህጋዊነት አረጋግጦ እላዩ ላይ የነበረውን ግንባታ ግምት በማስላት አመልካች መክፈል የሚገባቸውን ክፍያ አሳውቆ በማስከፈል ከአመልካች ጋር የሊዝ ውል የፈረመ በመሆኑ ውሉ ህጋዊ ነው፤ስልጣን ያላቸው የስር ፍርድ ቤቶችም ይኸው ለመሆኑ በፍሬ ነገር ደረጃ አረጋግጠው ወስነው እያለ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት በህግ ባልተሰጠው ስልጣን ማስረጃን መዝኖ ውሳኔዎቹን መሻሩ የኢ/ፌ/ድ/ሪ ህገ መንግስት አንቀፅ 80/3/ለ/ እና ይኸው ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ 32220 ላይ የሰጠውን አስገዳጅ የህግ ትርጉም የተላለፈ ነው፤ የሽያጭ ውሉም የተደረገው በሊዝ ውል በተገኘ መብት ላይ በመሆኑ እና ይህም በህግ መንግስቱ አንቀፅ 40/6/ እና በሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀፅ 14 መሰረት የተፈቀደ ሆኖ እያለ ውሉ ከመነሻው ፈራሽና እንዳልተደረገ ይቆጠራል ተብሎ መወሰኑ አግባብ አይደለም፤ ስልጣን ያለው የክፍሉ አስተዳዳር ውሉን ተቀብሎ የመዘገበ በመሆኑ ሽያጩ በአዋጁ መሰረት አልተደረገም ሊባል አይችልም፤ በአዋጁ መሰረት አልተደረገም ቢባል እንኳን ውሉ ጉድለት ያለበት ውል ነው ከሚባል በቀር ከመነሻው እንዳልተደረገ የሚያስቆጥር ባለመሆኑ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት የውሉ ህጋዊነት የተረዳበት እና የተረጎመበት መንገድ

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

የፍ/ብ/ህ/ቁ 1716፣1717 እና 1718 እንዲሁም ይኸው ሰበር ሰሚ ችሎት ይህንኑ ጉዳይ አስመልክቶ በመ/ቁ 43226 ላይ የሰጠው አስገዳጁ የህግ ትርጉም የተከተለ አይደለም፤ የሽያጭ ውሉ ጉድለት የለበትም እንጂ ቢኖርበት እንኳን በአዋጁ መሰረት አልተደረገም የሚለውን መቃወሚያ ማቅረብ ያለበት እና የሚችለው ጉዳዩ የሚመለከተው የክፍሉ አስተዳደር እንጂ መብታቸውን በሽያጭ ያስተላለፉት ተጠሪ አይደሉም፤ ውሉ ከተደረገ ከአራት ዓመት በላይ በመሆኑ እና ከውሉ በኋላም አመልካች በቦታው ላይ ከፍተኛ መሻሻል ያደረጉ በመሆኑ ተዋዋይ ወገኖች ወደነበሩበት ሊመለሱ የሚችሉበት ሁኔታ የለም፤ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎትም ውሉ ህጋዊ አይደለም ውሉ ከመወሰን ውጭ በውጤቱ ላይ ውሳኔ ያልሰጠ እንዲሁም ከውሉ በኋላ በቦታው ላይ ስለተደረገው መሻሻል ሳይወሰን ማለፉ ከህግ አግባብ ውጭ በመሆኑ የሰበር ሰሚ ችሎቱ ውሳኔ ውድቅ ተደርጎ የስር ፍ/ቤቶች ውሳኔ ሊፀና ይገባል የሚል ነው፡፡

የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተመርምሮ የክልሉ የሰበር ችሎት የሰጠው ውሳኔ የኢ/ፌ/ድ/ሪ ህገ መንግስት አንቀፅ 80/3/ለ/፣ 40 /6/፣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀፅ 14/2/ ድንጋጌዎችን በተገቢው ያገናዘበ ስለመሆኑ ግራቀኙ በተገኙበት በዚህ ችሎት እንዲመረመር በአጣሪ ችሎት በመታዘዙ ተጠሪ የፅሁፍ መልስ እንዲሰጡበት ተደርጓል፡፡

በዚህ መሰረት ተጠሪ በጠበቃቸው አማካኝነት ጥቅምት 13/2013 ዓ.ም የተፃፈ ሁለት ገፅ መልስ አቅርበዋል፡፡ ፍሬ ቃሉም የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት በሊዝ ውል የተገኘ ባዶ መሬት ሽያጭ የሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀፅ 24/2/ እና /3/ ድንጋጌን የተከተለ መሆን ስላለመሆኑ በጭብጥነት ይዞ በመመርመር ውሉ በአዋጁ መሰረት ያልተደረገ መሆኑን አረጋግጦ የወሰነ በመሆኑ ውሳኔው የሚነቀፍ አይደለም፤ በሽያጭ ውሉም የተላለፈው ባዶ መሬት በመሆኑ ከህግ መንግስቱ አንቀፅ 40/6/ ጋር የሚያገናኘው ነገር የለም፤ ይልቁንም ውሉ በባዶ መሬት ላይ የተደረገ እና የሊዝ አዋጁንም ድንጋጌ ያልተከተለ ስለመሆኑ ተረጋግጦ የተወሰነ በመሆኑ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት ውሳኔ የሚነቀፍበት መሰረታዊ የህግ ስህተት ባለመኖሩ ሊፀና ይገባል የሚል ነው፡፡ የአመልካች ጠበቃም ህዳር 10/2013 በተፃፈ የመልስ መልስ የሰበር ቅሬታቸውን የሚያጠናክር መከራከሪያ በማከል የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት ውሳኔ ሊሻር ይገባል በማለት ሞግተዋል፡፡

የጉዳዩ አመጣጥ እና የክርክሩ ይዘት ጠቅለል ባለ መልኩ ከላይ የተመለከተውን ሲመስል ችሎቱም የግራ ቀኙን ክርክር ጉዳዩ ለዚህ ችሎት ሲቀርብ ከተያዘው ማስቀረቢያ ነጥብ አኳያ አግባብነት ካለው ህግ ጋር በማገናዘብ መርምሯል፡፡

በመሠረቱ በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ የፌዴራልም ሆነ የክልል ፍርድ ቤቶች የዳኝነት ሥልጣን የሚመነጨው ከፌደራሉ ህገ መንግስት ስለመሆኑ የህገ መንግስቱ አንቀፅ 78 ይደነግጋል፡፡ በህገ መንግስት አንቀፅ 80/3/ መሠረት በፌደራልም ሆነ በክልሎች ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሥር ለማቋቋም የሰበር ሰሚ ችሎት የተሰጠው የዳኝነት ስልጣን በሥር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ ውስጥ መሠረታዊ የህግ ስህተት ተፈፅሞ ሲገኝ በሰበር አይቶ የማረም ሥልጣን ነው፡፡ ህገ መንግስቱን መሠረት አድርገው በፌደራልም ሆነ በየክልሉ የታወጁት የፍር ድ ቤት ማቋቋሚያ

አዋጆችም በህግ መንግስቱ በተገለፀው አግባብ ተመሳሳይ የዳኝነት ስልጣን ለሰበር ሰሚ ችሎት የሰጡ ለመሆኑ ከፌዴራል ፍርድ ቤቶች ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 1234/2013 አንቀፅ 10 ድንጋጌ እንዲሁም አሁን ለቀረበው ጉዳይ አግባብነት ካለው ከተሻሻለው ደቡብ ብሔር ብሔረሰቦች እና ህዝቦች ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ፍርድ ቤቶች ማቋቋሚያ አዋጅ 43/1994 አንቀጽ 5/3 ድንጋጌዎች መገንዘብ ይቻላል፡፡

በፌዴራልም ሆነ በክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሥር የተቋቋመው የሰበር ሰሚ ችሎት በህገ መንግስቱ እና ህገ መንግስቱን ተከትለው በወጡ አዋጆች የተሰጣቸው የሰበር ሰሚነት ስልጣን ተግባራዊ ሲያደርጉ ፍሬ ነገርን በተመለከተ በዋናነት መነሻ የሚያደርጉት ስልጣን ባላቸው የበታች ፍርድ ቤቶች በማስረጃ የተረጋገጡትን ፍሬ ነገሮች ነው፡፡ እናም የሰበር ችሎት ቀዳሚ ተግባር የሚሆነው የበታች ፍርድ ቤቶች በፍሬ ነገር ደረጃ በማስረጃ የተረጋገጠውን መሠረት በማድረግ በሰጡት የህግ ትርጉም ውስጥ የፈፀሙት መሠረታዊ የህግ ስህተት ካለ ለይቶ በህግ አግባብ ማረም ነው፡፡ ከዚህ ባለፈ ሰበር ሰሚ ችሎት በሥር ፍርድ ቤት ተመዝኖ አቋም የተያዘበትን ጉዳይ በተመለከተ በዝምታ በማለፍ አልያም በራሱ ማስረጃውን መዝኖ ውሳኔ ለ መስጠት የሚያስችለው የህግ አግባብ የለም፡፡

ይህ ማለት ግን የበታች ፍርድ ቤቶች የቀረቡላቸውን ማስረጃዎችን ይዘት በአግባቡ ሳይመለከቱ ሲቀሩ፣ ወይም በማስረጃ የተረጋገጠው እና ፍርድ ቤቱ የደረሰበት ድምዳሜ የተለያዩ ሆኖ በተገኘ ጊዜ ሰበር ሰሚ ችሎት ይህንን መሰል ጉዳይ ማየት አይችልም ማለት አይደለም፡፡ የዚህ ዓይነት ሁኔታ ሲያጋጥም ጉዳዩ የማስረጃ ምዘና ጉዳይ ሳይሆን ማስረጃን እና ህግን በማዋሃድ ረገድ የሚፈፀም ግድፈት በመሆኑ ጉዳዩ የማስረጃ ሳይሆን የህግ ነጥብ በመሆኑ ስልጣን ያለው የሰበር ሰሚ ችሎት ጉዳዩን አይቶ ከማረም የሚከለክለው አይደለም፡፡

አሁን በቀረበው ጉዳይ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት የስር ፍርድ ቤቶችን ወሳኔ ለመሻር የጠቀሰው ሁለት ምክንያቶችን ነው፡፡ አንዱ ውሉ በራሱ በባደ መሬት ላይ የተደረገ በመሆኑ ከመነሻውም ውሉ ኢ-ህገ መንግስታዊ ነው የሚል ሲሆን ሌላው ደግሞ የሽያጭ ውሉ በሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀፅ 24/2/ እና /3/ መሠረት አልተደረገም የሚል ነው፡፡ እንግዲህ በሥር ፍርድ ቤቶች ከተደረገው የግራ ቀኙ ክርክር መረዳት እንደሚቻለው የውሉ ጉዳይ በሊዝ ውል የተገኘ ሙብትን በሽያጭ ማስተላለፍ ስለመሆኑ ከመገለፁ ውጭ በሽያጭ የተላለፈው ባዶ መሬት ይሁን

አልያም ግንባታ ያለበት መሆኑ የክርክር ጭብጥ አልነበረም ፡፡ የሽያጭ ውሉ በባዶ መሬት ላይ የተደረገ ነው የሚለው ጉዳይ የተነሳው በክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት ነው፡፡ ከወሉ ህጋዊነት አኳያ በአሁን ተጠሪ እና ባለቤታቸው ሲቀርቡ የነበረው መከራከሪያዋ ውሉ በባልና ሚስት የጋራ መብት ላይ ያለተጠሪ ፈቃድ እና ህጋዊ ውክልና የተደረገ ነው፣ እንዲሁም በሊዝ አዋጁ መሠረት የተደረገ አይደለም የሚል ነው፡ ከዚህ ባለፈ ውሉ በባዶ መሬት ላይ የተደረገ ነው በሚል የቀረበ ክርክር የለም፡፡

በእርግጥ በተዋዋይ ወገኖች መካከል የመዋዋል ነፃነት ከሚገደብባቸው ልዩ ሁኔታዎች ውስጥ አንዱ የውሉ ጉዳይ ህጋዊ መሆን እንደ ሆነ እና በውጤት ደረጃም ለህግ ተቃራኒ የሆነ ውል ፈራሽ ስለመሆኑ የፍ/ብ/ህ/ቁ/1711 እና 1716 ድንጋጌ ያስገነዝባል፡፡ ከዘህ አንፃር በኢ.ፌ.ዴ.ሪ ህገ መንግንት አንቀፅ 40/3/ የገጠርም ሆነ ከተማ መሬትና የተፈጥሮ ሃብት ባለቤትነት መብት

የመንግስትና የህዝብ ብቻ መሆኑን እና መሬት የማይሸጥ የማይለዋጥ የኢትዮጵያ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች የጋራ ንብረት መሆኑ ተደንግጓል፡፡ እናም በፍርድ ቤት በቀረበ ክርክር በተከራካሪ ወገኖች የቀረበው ውል የውሉ ጉዳይ የህገ መንግስቱን እና የመሠረታዊ ህግ መንግስታዊ ህግ ድንጋጌን የሚቃረን መሆኑ እስከተረጋገጠ ድረስ ስለ ውሉ ህጋዊነት ከተከራካሪዎች የሚቀርብ መቃወሚያን መጠበቅ ሳያስፈልግ ፍርድ ቤት በራሱ ጊዜ አንስቶ መመርመር ያለበት ጉዳይ ነው፡፡ ከዚህ አኳያ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት የሽያጭ ውሉን ህጋዊነት አንስቶ መመርመሩ የሚነቀፍ ተግባር አይደለም፡፡

ሆኖም በግራ ቀኙ መካከል ተደረገ የተባለው ውል የውሉ ጉዳይ በእርግጥም በህግ የተከለከለ ስለመሆኑ መታየት ያለበት ጉዳይ ነው፡፡ እንግዲህ ግራ ቀኙ የሚከራከሩት የሊዝ መብት ከማስተላለፍ ጋር የተያያዘ በመሆኑ ጉዳዩ የሚመለከተው የሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ነው፡፡ በዚህ አዋጅ መሠረት የሊዝ ባለመብት የሆነ ሰው በአዋጁ በተመለከተው ሥርዓት መሠረት የሊዝ መብቱን በሽያጭ ለማስተላለፍ አልያም በዋስትና ለማስያዝ የሚችል ስለመሆኑ በአዋጁ አንቀፅ 24 ተመልክቷል፡፡ መብቱም ግንባታ ከመጀመሩ አልያም በግማሽ ከማጠናቀቁ በፊት ሊተላለፍ የሚችል ስለመሆኑ በዚህ አንቀፅ በንዑስ አንቀፅ 2 ሥር ተመልክቷል፡፡ በእርግጥ በዚህ መልኩ የሚተላለፈው የሊዝ መብት አግባብ ባለው አካል በሚደረግ ቁጥጥር መፈፀም የሚገባው ስለመሆኑ ተመልክቷል፡፡ እናም ከአፈፃፀም አኳያ የተቀመጠው ሥርዓት እንደተጠበቀ ሆኖ አንድ የሊዝ በላመብት የሆነው የሊዝ መብቱን ግንባታ ከመጀመሩ በፊትም ቢሆንም ማስተላለፍ እንደሚችል የተፈቀደ በመሆኑ የዉሉ ጉዳይ በህግ የተከለከለ ነው ሊባል የሚችል አይደለም፡፡ ከዚህ አንፃር የክልሉ ሰበር ሲሚ ችሎት ጉዳዩን የተረዳበት መንገድ በሊዝ ባለመብቶች የተረጋገጠውን የመብት አድማስ ያላገናዘብ በመሆኑ ተቀባይነት የለውም፡፡

የሽያጭ ውሉ በሊዝ አዋጁ በተመለከተው አግባብ አልተፈፀመም የተባለውን በተመለከተ ጉዳዩ በመጀመሪያ የዳኝነት ሥልጣኑ የተመለከተው የከተማው መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ውሉ ጉዳዩ ለሚመለከተው ለክፍሉ አስተዳደር ቀርቦ እና አስተዳደሩም ውሉን ተቀብሎ በውሉ መሠረት አስፈላጊ ክፍያዎችን አስከፍሎ በስም ዝውውር ሂደት ላይ እያለ የአሁን ተጠሪ ተቃውሞ በማቅረባቸው ምክንያት ሂደቱ የቆመ ስለመሆኑ ማረጋገጡን በፍርድ ሀተታው ውስጥ በግልፅ አስፍሯል፡፡ ከዚህ መረዳት የሚቻለው በሊዝ ውል በተገኘ ይዞታ ላይ ግንባታ ከመጀመሩ አልያም ግንባታው በግማሽ ከመጠናቀቁ በፊት የመብት ማስተላለፍ ሂደቱን የመከታተል እና የመቆጣጠር ሥልጣን የተሰጠው አስተዳደር ክፍል በውሉ ይዘትና አፈፃፀም ላይ ተቃውሞ የሌው መሆኑን ነው፡፡ ከውሉ ሂደት እና አፈፃፀም ጋር በተያያዘ ጉድለት ቢኖር እንኳን ውሉን አልቀበልም ብሎ የመመለስ አልያም አስፈላጊው ቅድመ ሁኔታ ተሟልቶ እንዲቀርብ የማዘዝ ስልጣን ያለው ይኸው አካል፡፡ ሆኖም ከዚህ አኳያ ውሉ የተነቀፈ ስለመሆኑ የቀረበ ክርክርም ሆነ የተረጋገጠ ነገር የለም፡፡ ይህ ከሆነ ደግሞ ውሉ በአዋጁ በተመለከተው ሥርዓት አልተፈፀመም የሚባልበት ምክንያት የለም፡፡ የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎትም ቢሆን የሽያጭ ውሉ በሊዝ አዋጁ በተመለተው አግባብ አልተከናወነም ከማለት በዘለለ የሥር ፍርድ ቤቶች ከዚህ አንፃር በፍሬ ነገር ደረጃ ያረጋገጡትን እና ያን መሠረት አድርገው የደረሱበትን ድምዳሜ ያልተቀበሉበትን ምክንያት አልገለፀም፡፡ ወሉ በአዋጅ መሠረት አልተፈፀመም በሚል በጥቅሉ ከመገለፁ ውጭም ምን ማሟላት ሲገባ እንዳልተፈፀመ በግልፅ ተጠቅሶ የተሰጠ ትችት የለም፡፡ ይህ በሌለበት የሥር ፍርድ ቤቶች ወሳኔን መሻሩ

በእርግጥም የሚነቀፍ መሠረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ በመገኘቱ ተከታዩ ውሳኔ በአብላጫ ድምፅ ተሰጥቷል፡፡

ውሳኔ

1. የደቡብ ብሔር ፣ ብሔረሰቦች እና ህዝባች ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ 14021 ላይ ታህሳስ 17/2012 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 348/1/ መሠረት ተሽሯል፡፡
2. የሆሳዕና ከተማ አስተዳደር የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 25402 ላይ ሰኔ 28/2011 ዓ.ም የተሰጠው ውሳኔ እና ይህንኑ ውሳኔን በማፅናት የሃድያ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ 20174 ላይ መስከረም 13/2012 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህግ ቁጥር 348/1/ መሠረት ፀንቷል፡፡

<u>ትዕዛዝ</u>

1. የዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት ክርክር ወጪ ግራ ቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ፡፡
2. መዝገቡ ተዘግቷል

የማይነበብ የሶስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

የልዩነት ሃሳብ

ስማችን በተቁ. 1 እና 3 ላይ የተገለጸው ዳኞች አብላጫው ድምጽ የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጠውን ውሳኔ ለመሻር በሰጠው ምክንያት ስላልተስማማን የሀሳብ ልዩነታችንን እንደሚከተለው አስፍረናል፡፡

ከመዝገቡ ይዘት በግልጽ መገንዘብ እንደሚቻለው የተጠሪ የቀድሞ ባለቤት የነበሩት አቶ በላይ ላጲሶ ከተጠሪ ጋር የነበራቸው ጋብቻ ጸንቶ በነበረበት አከራካሪ የሆነውን ንብረት ለአሁን አመልካች ሽጡ የተባሉት መጋቢት 29 ቀን 2008 ዓ.ም. ነው፡፡ በዚህ ጊዜ ደግሞ ግለሰቡ ጠቅላላ የአስተዳደር የውክልና ስልጣን የነበራቸው ቢሆንም ንብረቱን በሽያጭ ለማስተላለፍ የሚያስችል የውክልና ስልጣን እንዳልነበራቸው በስር ፍርድ ቤቶች የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው፡፡ የተጠሪ ባለቤት የነበሩት ግለሰብ ንብረቱን በሽያጭ ለአሁን አመልካች ባስተላለፉበት ጊዜ የውክልና ስልጣን ካልነበራቸው ከመነሻውም ቢሆን ስልጣን ሳይኖራቸው የተደረገ የሽያጭ ውል በመሆኑ ውሉ ሕጋዊ ውጤት አይኖረውም፡፡ ስለሆነም ይህን ህጋዊ ውጤት የሌለውን የሽያጭ ውል በመያዝ ስመ ሀብቱን ለማዘዋወር በሰነዶች ማረጋገጫ እና ምዝገባ ጽ/ቤት ሲቀርቡ ግለሰቡ ይህንኑ ለማድረግ የሚያስችል የውክልና ስልጣን የሌላቸው መሆኑ ተነግሮአቸው የሽያጭ ውሉ ከተደረገ በኋላ ሚያዝያ 03 ቀን 2008 ዓ.ም. የተሰጣቸው የውክልና ስልጣን ወደኋላ ተመልሶ አስቀድሞ መጋቢት 29 ቀን 2008 ዓ.ም. የተደረገውን የሽያጭ ውል ህጋዊ የማድረግ ውጤት አይኖረውም፡፡

ምንም እንኳን የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ውሉ የተደረገው በባዶ መሬት ላይ ነው በማለት የስር ፍርድ ቤቶች የሰጡትን ውሳኔ የሻረ ቢሆንም ከላይ በጠቀስነው ሕጋዊ ምክንያት የሽያጭ ውሉ ህጋዊ ውጤት ሊኖረው አይገባም የሚል እምነት ያለን በመሆኑ በውጤት ደረጃ የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጠው ውሳኔ ሊጸና ይገባ ነበር በማለት በሐሳብ ተለይተናል፡፡

የማይነበብ የሁለት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ
ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም