የሰ/መ/ቁ. 195919

ቀን ፡- ጥቅምት 01 ቀን 2014 ዓ/ም

ዳኞች፡- ብርሃኑ አመነው

ተሾመ ሽፈራው

ሀብታሙ እርቅይሁን

ብርሃኑ መንግስቱ

ነፃነት ተገኝ

አመልካች ፡- 1. ወ/ሮ ጌጤ ዶሪ

2. ወ/ሮ አበራሽ ዶሪ

3. ወ/ሮ ባዩ ዶሪ

4. ወ/ሮ ዘሪቱ ዶሪ

ተጠሪ ፡- 1. አቶ ዶሪ ሻሎ

2. አቶ ዓለሙ ጉጆ

መዝገቡ ተምርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሠጠ፡፡

ፍርድ

የሰበር አቤቱታው የቀረበው የደቡብ ብ/ብ/ሕ/ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ችሎት የሠጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሞበታል በሚል ነው፡፡ የክርክሩን አመጣጥ ከስር ፍርድ ቤት የመዝገብ

ግልባጭ እንደተረዳነው አመልካቾች በስር ፍርድ ቤት ከሳሾች ሲሆኑ ተጠሪዎች ተከሳሾች ነበር፡፡ አመልካቾች ያቀረቡት ክስ ወላጅ እናታችን ወ/ሮ ማሬ በዳኔ በ21/08/1990 ዓ/ም የሞቱ ሲሆን አመልካቾች የሟች ልጆችና ወራሾች ነን፤ በይርጋ ጨፌ ወረዳ በአዳሜ ቀበሌ አስተዳደር ክልል ሥር ከአባታችን ከ1ኛ ተጠሪ ጋር በጋራ ያፈሩት ቤት አላቸው፡፡ ንብረቱን ወራሾች በማናውቀው ሁኔታ በ15/05/2010 ዓ/ም በተጻፈ ውል 1ኛ ተጠሪ ለ2ኛ ተጠሪ በሽያጭ መኖሪያ ቤቱን ከነይዞታው አስተላልፏል፡፡ በፍ/ሕ/ቁ. 1715(2) መሠረት ውሉ ፈርሶ ንብረቱን ለወራሾች እንዲመልሱ እንዲወሰንልን ሲሉ ዳኝነት ጠይቀዋል፡፡

1ኛ ተጠሪ የሠጡት መልስ ይዘት ውሉ የተደረገው በ21/09/2009 ዓ/ም ነው፡፡ የተሸጠውም 20 በ17 ሜትር ቦታ ላይ ያረፈ መኖሪያ ቤት ነው፡፡ የሽያጭ ውሉ ከባለቤቴ ወ/ሮ ምትኬ ደሮ እና ከሌሎች ሦስት ወራሾች ጋር በብር 50,000.00 የተደረገ ነው፡፡ 2ኛ ተጠሪም ንብረቱን ከገዛ በኋላ ማሻሻያ ሥራ ሰርቶበታል፡፡ የእናታቸው ድርሻ ከተሸጠ ውርሱ ተጣርቶና ድርሻ ተለይቶ ሊቀርብ ሲገባ በዚህ አግባብ ያልቀረበ ክስ ተቀባይነት የለውም የሚል ነው፡፡ 2ኛ ተጠሪ በበኩላቸው ንብረቱን ገዝቻለሁ፡፡ የኔ ባይ ከመጣ ለመከራከርና ለማስቀረት ተዋዋዮች ግዴታ ገብተዋል፡፡ ንብረቱን የማደስና የማሻሻያ ሥራ ሰርቻለሁ፡፡ አመልካቾች ድርሻቸውን ከሻጮች ይጠየቁ እንጂ ውሉ ሊፈርስ አይገባም ብለዋል፡፡ የይርጋ ጨፌ ወረዳ ፍርድ ቤት ግራቀኙን አከራክሮ የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 41857 እና 47378 ላይ በቅጽ 10 እንደታተመ በሠጠው ትርጉም መሠረት ጠንቃቃ ገዥ ያደረገው የሽያጭ ውል ሊፈርስ አይገባም፡፡ ወራሾች ድርሻቸውን ከሽያጭ ገንዘቡ ከሻጮች ሊቀበሉ ይገባል በማለት ወስኗል፡፡ በየደረጃው የሚገኙ ፍርድ ቤቶች ውሳኔውን አጽንተዋል፡፡

ይህ የሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚህ ውሳኔ ነው፡፡ የአመልካቾች የሰበር አቤቱታ ይዘትም በተጠቀሱት የሰበር ችሎት ውሳኔዎች ወራሾች ብቸኛ ወራሽ ነን በማለት ንብረቱን በስማቸው አዛውረው ያደረጉትን ሽያጭ የሚመለከት ነው፤ በተያዘው ጉዳይ የንብረቱ ሻጭ ወራሾች ሳይሆኑ 1ኛ ተጠሪ ናቸው፡፡ የንብረቱ ሥሙ-ሀብትም አልተዛወረም፤ በጋራ ስናስተዳድረው የነበረን ንብረት ነው 1ኛ ተጠሪ የሸጡት፡፡ በውል አዋዋይ ፊት የተደረገ ውል አይደለም፤ ውሉም ሕገ-ወጥ በመሆኑ ሊፈርስ ይገባል የሚል ነው፡፡ የሰበር አጣሪ ችሎት ጉዳዩን መርምሮ የሠበር ውሳኔዎች ተጠቅሰው ውሉ ሊፈርስ አይገባም መባሉ ሕጋዊነቱን ለመመርመር ተጠሪዎች መልስ እንዲያቀርቡ አዟል፡፡ 1ኛ ተጠሪ ያቀረቡት መልስ ይዘትም በሥር ፍርድ ቤቱ የተጠቀሰው የሠበር ውሳኔ ለጉዳዩ ተፈጻሚነት ያለው ነው፡፡ አመልካቾች ንብረቱ ሲሸጥ ያውቃሉ፡፡ ውሳኔው ተገቢ ነው የሚል ነው፡፡ 2ኛ ተጠሪ ደግሞ አመልካቾች ውሉ ሲፈጸም እያወቁና ንብረቱ ማሻሻያ ሥራ ሲሰራበት እያዩ ቆይተው ያቀረቡት ክስ ተገቢነት የለውም፡፡ የተሸጠው ቤት እንጂ ቦታ አይደለም፤ ውሉ ሕጋዊ ስለሆነ ሊፈርስ አይገባም፡፡ የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ ሊጸና ይገባል ብለዋል፡፡ አመልካቾች የመልስ መልስ በማቅረብ የሠበር አቤቱታቸውን በማጠናከር ተከራክረዋል፡፡

የክርክሩ ሂደት በአጭሩ ከላይ የተገለጸው ሲሆን እኛም የግራቀኙን ክርክር፣ በሰበር አጣሪ ችሎት የተያዘው ጭብጥ፣ በሥር ፍርድ ቤቶች ከተረጋገጡት ፍሬ ነገሮችና ከሕጉ ጋር በማገናዘብ መዝገቡን መርምረናል፡፡

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

እንደመረመርነው አመልካቾች ያቀረቡት ክስ ወላጅ እናታችን ሟች ወ/ሮ ማሬ በዳኔ ልጆችና ወራሾች ነን፤ በይርጋ ጨፌ ወረዳ በአዳሜ ቀበሌ አስተዳደር ክልል ሥር ከአባታችን ከ1ኛ ተጠሪ ጋር በጋራ ያፈሩት ቤት አላቸው፡፡ ንብረቱን ወራሾች በማናውቀው ሁኔታ በ15/05/2010 ዓ/ም በተጻፈ ውል 1ኛ ተጠሪ ለ2ኛ ተጠሪ በሽያጭ መኖሪያ ቤቱን ከነይዞታው አስተላልፏል፤ ውሉ ፈርሶ ንብረቱን ለወራሾች እንዲመልሱ እንዲወሰንልን የሚል ነው፡፡ 1ኛ ተጠሪ 20 በ17 ሜትር ቦታ ላይ ያረፈ መኖሪያ ቤት ለ2ኛ ተጠሪ መሻጣቸውን ገልጸው ውርሱ ተጣርቶና ድርሻ ተለይቶ ያልቀረበ ክስ ተቀባይነት የለውም ብለዋል፡፡ 2ኛ ተጠሪ በበኩላቸው ንብረቱን ገዝቻለሁ፡፡ ንብረቱን የማደስና የማሻሻያ ሥራ ሰርቻለሁ፡፡ አመልካቾች ድርሻቸውን ከሻጮች ይጠየቁ እንጂ ውሉ ሊፈርስ አይገባም ሲሉ ተከራክረዋል፡፡

ውል ሊመሠረት የሚገባው ችሎታ ባላቸው፣ በተዋዋዮች ነጻ ፈቃድ፣ የሚቻልና ሕጋዊ በሆነ ዓላማና ጉዳይ ላይ በሕግ የተመለከተውን የውል አጻጻፍ ፎርም ተከትሎ ሊሆን እንደሚገባ በፍ/ሕ/ቁ. 1678 ላይ ተመልክቷል፡፡ ውሉ የአመሠራረት ጉድለት ካለበት ተዋዋዮች/መብት ያገኙ ሰዎች ሥምምነቱ ፈራሽ እንዲሆን በፍ/ሕ/ቁ. 1808 አግባብ ክስ ሊያቀርቡ ይችላሉ፡፡ አመልካቾችም በዚህ አግባብ ውል ሰጭ የሆኑት አባታቸው በሙሉ ንብረቱ ላይ ውሉን ለመፈጸም መብት የላቸውም፣ በንብረቱ የሟች እናታችን ግማሽ ድርሻ ላይ ወራሾች ሳንፈቅድና ሳንስማማ የተደረገው ውል ፈራሽ እንዲሆን ተከራክረዋል፡፡ ተጠሪዎች የንብረቱ ግማሽ ባለድርሻ ወራሾች የሆኑት አመልካቾች አይደሉም የሚል ግልጽ ክርክር የላቸውም፡፡ የሥር ፍርድ ቤትም አመልካቾች በንብረቱ ላይ ድርሻ ያላቸው መሆኑን በማረጋገጥ ከሽያጭ ገንዘቡ 1ኛ ተጠሪ ድርሻቸውን እንዲከፍሏቸው ወስኗል፡፡ አመልካቾች የሰበር አቤቱታ ያቀረቡትም ከሽያጭ ገንዘቡ ሳይሆን ውሉ ፈርሶ ንብረቱን መረከብ አለብን በሚል ነው፡፡

2ኛ ተጠሪ በዚህ ችሎት ደረጃ የሚከራከሩት አመልካቾች ውሉ ሲፈጸም እያወቁና ንብረቱ ማሻሻያ ሥራ ሲሰራበት እያዩ ቆይተው አሁን ያቀረቡት ክስ ተገቢነት የለውም በማለት ነው፡፡ ከዚህ ክርክር በመነሳት 2ኛ ተጠሪ መብቱ የተላለፈላቸው ጥበቃ ሊደረግለት በሚገባ ግብይት መሆን አለመሆኑን መመልከት ተገቢ ነው፡፡ 2ኛ ተጠሪ ግዥ ሲፈጽሙ አንድ ጠንቃቃ ገዥ በሕግ ሆነ በአሠራር ሊያደርገው የሚገባውን ጥንቃቄ የማድረግ ኃላፊነት አለባቸው፡፡ የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ ሕግ የተለየ ጥበቃ ስለሚያደርግ የሀብትነት ሠነድ ስለሚወጣበት፤ ሠነዱ ስለሚገኝበት የሥራ ክፍል፣ ውሉ ስለሚፈጸምበት እና ንብረቱ ስለሚተላለፍበት ሥርዓት የተገለጸውን መከተል ዴታ ይጥላል፡፡ ሽያጭ ውል የሚፈጸምበት ንብረት ላይ በሕግ መብት ያላቸው ሰዎች እነማን እንደሆኑ፣ ቦታው ላይ ቤት ያረፈበትና ስለቤቱ የሚመለከቱ ሠነዶች በቤቱ ባለሀብት ሥም በማይንቀሳቀስ ሀብት ምዝገባ ክፍል መገኘቱና ውሉ የፍ/ሕ/ቁ. 2878 በሚያዘው አግባብ ንብረቱ በሚገኝበት ሥፍራ ባለው የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ክፍል እንዲመዘገብ ይጠበቃል፡፡ 2ኛ ተጠሪ ውሉን የፈጸሙት ከ1ኛ ተጠሪ ጋር ሲሆን የንብረቱ ግማሽ ባለድርሻ ወራሾች የሆኑት አመልካቾች በሽያጭ ውሉ አለመሳተፋቸው ከትክክለኛው ባለመብት ያልገዙ መሆኑን ያሳያል፡፡ አመልካቾች የሽያጭ ሂደቱን በጊዜው ያውቁ ነበር የሚለው የ2ኛ ተጠሪ ክርክርም ሌሎች ወራሾች እንዳሉ እያወቁ ተገቢውን ጥንቃቄ ሳያደርጉ የገዙት መሆኑን ያስገነዝባል፡፡ ውሉም በማይንቀሳቀስ ሀብት ምዝገባ ክፍል የተመዘገበ አይደለም፡፡ ስለሆነም

የተደረገው የሽያጭ ውል ተገቢውን ሕግና አሠራር ተከትሎ የተፈጸመ ባለመሆኑ ውሉ ፈራሽ ሊሆን ይገባል ብለናል፡፡

በሥር ፍርድ ቤት የተጠቀሱት የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 41857 እና 47378 የሠጣቸው ውሳኔዎችና አስገዳጅ ትርጉሞች የሽያጭ ውሉ ጥበቃ እንዲደረግለት የሚያዘው ንብረቱ በሻጭ ስም ተዛውሮ የነበርና ገዥው ተገቢው ጥንቃቄ አድርጎ በሕግ በተመለከተው ሥርዓት ለተፈጸመ ግብይት ነው፡፡ በተያዘው ጉዳይ 2ኛ ተጠሪ ተገቢው ጥንቃቄ አድርገው የፈጸሙት የሽያጭ ውል ባልሆነበት ሁኔታ ውሉ ሊፈርስ አይገባም ተብሎ መወሰኑ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ አግኝተነዋል፡፡

<u>ውሳኔ</u>

1. የደቡብ ብ/ብ/ሕ/ክልል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ችሎት በመዝገብ ቁጥር 76667 የካቲት 24 ቀን 2012 ዓ/ም፣ የጌዴኦ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 15110 ታህሳስ 03 ቀን 2012 ዓ/ም እና የይርጋ ጨፌ ወረዳ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 012032 መስከረም 06 ቀን 2012 ዓ/ም የሠጡት ውሳኔ በፍብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 348(1) መሰረት ተሽሯል፡፡

2. በይርጋ ጨፌ ወረዳ በአዳሜ ቀበሌ አስተዳደር ክልል ሥር የሚገኘው ቤት በተጠሪዎች መካከል የተደረገው የሽያጭ ውል ፈራሽ ነው በማለት ወስነናል፡፡ 2ኛ ተጠሪ ንብረቱን ለአመልካቾችና ለ1ኛ ተጠሪ እንዲያስረክቡ ተወስኗል፡፡

3. 2ኛ ተጠሪ የሽያጭ ገንዘቡንና ለማሻሻያ ሥራ ያወጡት ወጪን በተመለከተ 1ኛ ተጠሪን ከመጠየቅ ይሕ ውሳኔ አያግድም፡፡

4. በዚህ ችሎት ለወጣ ወጭና ኪሣራ ግራቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል፡፡

<u>ትዕዛዝ</u>

- የውሳኔው ግልባጭ ለስር ፍርድ ቤቶች ይተላለፍ፡፡ የይርጋ ጨፌ ወረዳ ፍርድ ቤት በውሳኔው መሠረት እንዲያስፈጽም አዘናል፡፡ ይጻፍ
- በዚህ ችሎት የካቲት 17 ቀን 2013 ዓ/ም የተሰጠው እግድ ተነስቷል፡፡ ይጻፍ
- መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ማ/አ

ማስታወሻ፡ - ይህ የሰበር ችሎት ወሳኔ 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