የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሰ/መ/ቁጥር 201201
ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ሀምሌ 30 ቀን 2013 ዓ/ም

ዳኞች:-እትመት አሰፋ

ፀሐይ መንክር

ኑረዲን ከድር

መላኩ ካሣዬ

እስቲበል አንዱዓለም

አመልካች:- የደነባ ከተማ መሪ ማዘጋጃ ቤት

ተጠሪ :- አቶ ጥላሁን ይስማ

መዝገቡ የተቀጠረው ለምርምራ ሲሆን በዚህ አግባብም ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል

ፍርድ

በዚህ መዝገብ ላይ የቀረበው ጉዳይ የከተማ ይዞታን የሚመለከት ነው፡፡ የሰበር አቤቱታው የቀረበው የሲያ/ዋዩ ወረዳ ፍርድ ቤት አመልካች ለአከራካሪው ቤትና ይዞታ በተጠሪ ስም የባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ሰርቶ ሊሰጠው ይገባል በማለት የሰጠው ውሳኔ በየደረጃው ባሉ ፍርድ ቤቶች መፅናቱ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት በመሆኑ ሊታረም ይገባል በማለት አመልካች ስላመለከተ ነው፡፡አመልካች በሲያ/ዋዩ ወረዳ ፍርድ ቤት ተከሳሽ የነበሩ ሲሆን ተጠሪ ከሳሽ ነበሩ፡፡

ተጠሪ ህዳር 23 ቀን 2012 ዓ.ም ጽፈው በአመልካች ላይ ባቀረቡት ክስም አቶ ማናዜ መኮንን እና ወ/ሮ እትሞላሽ ደመቀ የነበራቸውን ጋብቻ በፍርድ ቤት አፍርሰው የጋራ ንብረታቸው የሆነውን በደነባ 01

ቀበሌ ሐ ዞን የሚገኘውን ቤትና ቦታቸውን ከተካፈሉ በኋላ ለአቶ ማናዜ የደረሳቸውን 187 ካሜ ቤትና ቦታ በ27/10/2006 ዓም በተደረገ ውል ገዝቼ አመልካችም ውል አዋውሎን፤ውሉን አፅድቆ በስሜ በማዞር የግንባታ ፈቃድ ሰጥቶኝ የነበረውን ቤት አፍርሼ ቤት የሰራሁበት ሲሆን ለይዞታዬ ካርታ እንዲሰጠኝ ስጠይቀው የቀበሌ ቤት አብሮ ስለተሸጠልህ አልሰጥህም ያለ ሲሆን ያሉትን አስተዳደራዊ መንገዶች ሁሉ ተጠቅሜ ጥያቄን ባቀርብም ምላሽ ያላገኘሁ በመሆኑ ለቤትና ለቦታው የባለቤትነት ማስረጃ እንዲሰጠኝ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል፡፡

በዚሁ ክስ ላይ መልስ እንዲሰጡ በታዘዘው መሰረት አመልካች በሰጠው መልስም የንብረቱ ክፍፍል ሲፈፀም ያላካፈልኩ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ባልና ሚስቱ የያዙት ቦታ 542.58 ካሜ ሆኖ በሰነድ አልባ አጣሪ0 ኮሚቴ ተጣርቶ ህጋዊ ይዞታቸው 432 ካሜ መሆኑ የተረጋገጠ ሲሆን ቀሪው 110 ካሬ ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ የተወሰነ ሲሆን ባልና ሚስቱ ሲካፈል ለተጠሪ ሻጭ 216 ካሜ ይደርሳቸው የነበረ ቢሆንም የሻጭ የቀድሞ ሚስት 364.5 ካሜ የያዙ በመሆኑ በፕላን 64.18 ካሜ ተነስቶ 300.32 ካሜ የያዙ ሲሆን በሰነድ አልባ አጣሪ ኮሚቴው ተጣርቶ ተጠሪ ከያዘው 187 ካሜ ቦታ 110.58 ካሜ የቀበሌ መሆኑ የተረጋገጠ በመሆኑ በቀበሌ ቦታ ላይ ለሰራው ቤት የይዞታ ማረጋገጫ ሊሰጠው አይገባም ተብሎ ይወሰንልን በማለት ተከራክረዋል፡፡አመልካች ባቀረበው የተከሳሽ ከሳሽነት ክስም ተጠሪ የያዘውን የቀበሌ ቦታ የሆነውን 110.58 ካሜ ይዞታ የሰራውን ቤት አፍርሶ እንዲያስረክብ ይወሰንልን በማለት አመልክቷል፡፡

ተጠሪ ለቀረበባቸው የተከሳሽ ከሳሽነት ክስም ቦታው የቀበሌው ቦታ ስላልሆነና ስለመሆኑም ያልተረጋገጠ ስለሆነ፤ቦታውን በሽያጭ ውል አግኝቼው በስሜ የምገብርበት በመሆኑና ሽያጩ ህጋዊ መሆኑን አመልካች አረጋግጦልኝ የያዝኩት በመሆኑ አመልካች ክሱን ለማስረዳት ያቀረበው ማስረጃ ስርዝ ድልዝ ያለው በመሆኑና በሰነድ አልባ ኮሚቴ ተጣርቶ የቀረበው ማስረጃም ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ የቀረበው 42.58 ካሜ ሆኖ እያለ በአመልካች 110.58 ካሜ መጠየቁ አግባብ ባለመሆኑ የተከሳሽ ከሳሽነት ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክረዋል፡፡

ጉዳዩ የቀረበለት ፍ/ቤት የግራ ቀኙን ክርክርና ማስረጃ ከሰማ በኋላ በሰጠው ውሳኔም አከራካሪው ቤትና ቦታ ለተጠሪ በሽያጭ ሲተላለፍ በባለሙያ ተለክቶና ታይቶ ውሉ በማዘጋጃ ቤቱ ተደርጎ የፀደቀ መሆኑን፤ቤትና ቦታው በተጠሪ ስም ተመዝግቦ ግብር የሚገበሩበት ፤ግንባታ በተጠሪ ሲፈፀምም በአመልካች ተፈቅዶለት መሆኑን የቀረቡት ማስረጃዎች የሚያሳዩ መሆኑን፤አመልካች የቀበሌው ይዞታ ምን ያህል እንደሆነ ምን ያህሉ በተጠሪ ተቀንሶ እንደተያዘ ይዞታውም በቀበሌው መመዝገቡን የሚያሳይ ማስረጃ በአመልካች አለመቅረቡ አመልካች በደፈናው 110.58 ካሜ ተጠሪ ወደ ቀበሌው ገብቶ ያዘ በማለት መጠየቃቸውን የሚያሳይ መሆኑን ፤የሰነድ አልባ መሬት አጣሪ ኮሚቴ ሪፖርት ከምስክሮቹ ቃል ጋር የማይጣጣም ስርዝ ድልዝ ያለበት እምነት የማይጣልበት መሆኑን በመጥቀስ የአመልካችን

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

የተከሳሽ ከሳሽነት ክስ ውድቅ አድርጎ አመልካች ለአከራካሪው ቤትና ቦታ ለተጠሪ የይዞታ ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ሊሰጥ ይገባል በማለት ወስኗል ፡፡ይህ ውሳኔ በየደረጃው ባሉ ፍርድ ቤቶች ፀንቷል፡፡

አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር ተሰኝቶ ጥር 04 ቀን 2013 ዓም በተፃፈ ባቀረበው የሰበር አቤቱታም ተጠሪ ቤትና ቦታውን ከአቶ ማናዜ መኮንን የገዛው መሆኑና አመልካችም የሽያጭ ውሉን መዝግቦ የግንባታ ፈቃድ የሰጠው ቢሆንም ይህንን ቤትና ቦታ ለተጠሪ የሸጠለት ግለሰብ ቦታው ነባር ይዞታ በመሆኑ ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ የሌለውና የተሟላ ሰነድ የሌለው መሆኑን ሻጩ በስር ፍርድ ቤት ምስክር ሆኖ ያስረዳ በመሆኑ የክልሉ እንዱስትሪ እና ከተማ ልማት ቢሮ ባወጣው የከተማ ቤትና ስመ ንብረት ዝውውር አፈፃፀም መመሪያ ቁጥር 4/2006 አንቀፅ 5(1) መሰረት የባለቤትነት ማስረጃ የሌለው ይዞታ እና ቤት ስመ ንብረት ዝውውር ሊፈፀምበት እንደማይገባ የሚደነግግ ሆኖ እያለ በወቅቱ የነበረው የማዘጋጃ ቤቱ ባለሙያ መመሪያውን በግልፅ በመተላለፍ ህጋዊ ሰነድ የሌለውን ይዞታና ቤት ሽያጭ ውል መመዝገቡና ለተጠሪ የግንባታ ፈቃድ መስጠቱ ተገቢነት የሌለው ህገወጥ ተግባር በመሆኑ ፤

ለይዞታው ካርታ ተሰጥቶ ቢሆን እንኳ የአስተዳደር አካሉ ካርታውን ለማምከን የሚችል መሆኑ በሰ/መ/ቁ.57044 አስገዳጅ ውሳኔ ተሰጥቶ እያለ የሽያጭ ውሉ ስለተመዘገበና የግንባታ ፍቃድ ስለተሰጠው ብቻ ፤የሰነድ አልባ አጣሪ ኮሚቴው አቶ መኮንን ለተጠሪ በሽያጭ 110.58 ካሜ የሆነ የቀበሌውን ይዞታ በማጠቃለል ያስተላለፉ መሆኑን አረጋግጦ እያለ ተጠሪ ይህ ይዞታ የቀበሌው አለመሆኑን ባላስረዱበት በየይዞታ ማረጋገጫ ለተጠሪ እንዲሰጥ መወሰኑ በየደረጃው ባሉ ፍርድ ቤቶች መፅናቱ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመበት በመሆኑ የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ ተሽሮ አመልካች ለተጠሪ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርቶ ሊሰጥ አይገባም ተብሎ ይወሰንልኝ በማለት አመልክተዋል፡፡

ህጋዊ ይዞታው 432 ካሜ ሆኖ ተጠሪ የገዛው ሲጣራ 542 ካሜ በመሆኑ የመንግስት ይዞታ 110 ካሜ ስለያዘ የባለቤትነት ማረጋገጫ ልሰጥ አይገባም በማለት አመልካች እየተከራከረ የባለቤትነት ማረጋገጫ ለተጠሪ እንዲሰጥ የተወሰነበትን አግባብ ለማጣራት ለዚህ ሰበር ችሎት ቀርቦ እንዲታይ በመታዘዙ ግራ ቀኙ የፅሁፍ ክርክር እንዲለዋወጡ ተደርጓል፡፡

ተጠሪ ግንቦት 23 ቀን 2013 ዓ.ም ፅፈው ባቀረቡት መልስ ተጠሪ የገዛሁት 187 ካሜ ብቻ ሆኖ እያለ አመልካችም ተጠሪ የገዛው 542 ካሜ ነው ብሎ ባልተከራከረበት የማስቀረቢያ ጭብጥ በማድረግ 542 ካሜ እንደገዛው ተደርጎ ጭብጥ መያዙ አግባብ አይደለም፤ተጠሪ ለአቶ ማናዜ የደረሳቸውን 187 ካሜ ቤትና ቦታ በ27/10/2006 ዓም በተደረገ ውል ገዝቼ አመልካችም ውል አዋውሎን፤ውሉን አፅድቆ በስሜ በማዞር የግንባታ ፈቃድ ሰጥቶኝ የነበረውን ቤት አፍርሼ ቤት የሰራሁበት ለአመታትም በስሜ ግብር የገበርኩበት በመሆኑ፤የአቶ ማናዜ መኮንን እና ወ/ሮ እትሞላሽ ደመቀ ጋብቻ ፈርሶ ንብረት ክፍፍልን በተመለከተ ያደረጉት ስምምነት በፍርድ ቤት ፀድቆ አመልካች በፀደቀው የግልግል ውል መሰረት ቦታውን ለክቶ አካፍሎ ድርሻቸውን በየስማቸው መዝግቦ ግብር በድርሻቸው ልክ እንዲገብሩ ያደረገ

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

መሆኑን በስር ፍርድ ቤት ተገቢውን ማስረጃ በማቅረብ ያስረዳው በመሆኑ የስር ፍርድ ቤቶች ውሳኔ ሊፀና ይገባል በማለት ተከራክረዋል፡፡

አመልካች የመልስ መልስ በማቅረብ ክርክራቸውን አጠናክረዋል፡፡

የጉዳዩ አመጣጥ እና የክርክር ይዘት ጠቅለል ባለ መልኩ ከላይ የተመለከተውን ሲመስል ችሎቱም ከሰበር ቅሬታው አኳያ እና ከስር ፍ/ቤት መዝገብ ይዘት አንፃር አግባብነት ካለው ህግ ጋር በማገናዘብ ተመርምሯል፡፡በመሰረቱ የስር ፍርድ ቤት የአመልካችን ክርክር ውድቅ በማድረግ ለተጠሪ የይዞታ ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ሰርቶ ሊሰጥ ይገባል በማለት ለግራ ቀኙ ክርክር እልባት የሰጠው ማስረጃን የመስማት፤የመመርመርና የመመዘን ስልጣኑን ተጠቅሞ በደረሰው መደምደሚያ በአመልካች የሰበር አቤቱታው ላይ ጭምር ከታመነው ተጠሪ ቤትና ቦታውን ከአቶ ማናዜ መኮንን ሲገዙ አመልካችም የሽያጭ ውሉን መዝግቦ የግንባታ ፈቃድ ከመስጠቱ በተጨማሪ ቤትና ቦታው በተጠሪ ስም ተመዝግቦ ግብር የሚገብሩበት መሆኑን ከግምት ውስጥ በማስገባትና በዋነኝነትም አመልካች የቀበሌው ይዞታ ምን ያህል እንደሆነ ምን ያህሉ በተጠሪ ተቀንሶ እንደተያዘ በግልፅ በክሱና ማስረጃው አለማሳየቱን ይዞታውም በቀበሌው መመዝገቡን የሚያሳይ ማስረጃ በአመልካች አለመቅረቡን እንዲሁም ይዞታውን በተመለከተ የቀረበው የሰነድ አልባ ይዞታ አጣሪ ኮሚቴ ሪፖርት ከምስክሮቹ ቃል ጋር የማይጣጣም እና ስርዝ ድልዝ ያለበት በዚህም ምክንያት እምነት የማይጣልበት መሆኑን በመጥቀስ መሆኑን የስር ፍርድ ቤት ውሳኔ ያሳያል፡፡

የስር ፍርድ ቤቶች ማስረጃን የመስማት፤የመመዘንና የመመርመር ስልጣናቸውን በመጠቀም በፍሬ ነገር ጉዳይ ላይ የሚደርሱበት መደምደሚያ ደግሞ በአዋጅ ቁጥር 1234/2013 አንቀፅ 10(1) እና በህገ መንግስታችን አንቀፅ 80(3)(ሀ) መሰረት በስር ፍርድ ቤቶች የተፈፀመን መሰረታዊ የህግ ስህተት የማረም ስልጣን ብቻ በተሰጠው በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት የሚታረሙ ሆነው ስላልተገኙ የሚከተለው ውሳኔ ተሰጥቷል፡፡

<u>ውሳኔ</u>

1.የሲ.ያ/ዋዩ ወረዳ ፍርድ ቤት በመ/ቁ.0114877 የካቲት 26 ቀን 2012 ዓም የሰጠው ፍርድ እና ይህንን ፍርድ በማፅናት የሰሜን ሸዋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ.0133422 መስከረም 27 ቀን 2013 ዓም እንዲሁም የክልሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ/ቁ.03-11887 ህዳር 17 ቀን 2013 ዓም የሰጡት ትዕዛዝ በፍ/ብ/ስ/ስ/ህ/ቁ.348(1) መሰረት ፀንተዋል፡፡

2.ግራ ቀኙ በሰበር ክርክሩ ምክንያት ያወጡትን ወጪና ኪሳራ ይቻቻሉ፡፡

<u>ክርክሩ ተገቢውን እልባት ስላገኘ መዝገቡ ተዘግቷል፡፡ይመለስ፡፡</u>

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

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ