



**በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ሰበር ሰሚችሎት**

የሰ.መ.ቁ.203747
መስከረም 27 ቀን 2014 ዓ.ም

ዳኞች፡- እትመት አሠፋ

ፀሐይ መንክር

ኑረዲን ከድር

መላኩ ካሣዬ

እስቲበል አንዱዓለም

አመልካቾች፡- 1. አንዳርጌ ከበደ
2. ትዕግስት ከበደ } ጠበቃ ክንፈ ዋለ ቀረቡ

ተጠሪ፡- ሀብታሙ ላቀው አልቀረቡም

መዝገቡ ለምርመራ የተቀጠረ ነው። በመሆኑም መርምረን ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍርድ

የሰበር አቤቱታው ሊቀርብ የቻለው አመልካቾች መጋቢት 01 ቀን 2013 ዓ.ም ጽፈው ባቀረቡት የሰበር አቤቱታ የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ.ቁ. 142024 ጥር 21 ቀን 2012 ዓ.ም ተጠሪ አከራካሪውን ቤት ሕዳር 05 ቀን 1997 ዓ.ም በተደረገ የሽያጭ ውል ገዝቶ የያዘ በመሆኑ ቤቱን ለቆ ሊያስረክብ አይገባም በማለት የሰጠው ውሳኔ፤ ይህንኑ ውሳኔ በማጽናት የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ.ቁ. 251737 ጥር 28 ቀን 2013 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈጸመበት በመሆኑ ሊታረም ይገባል በማለት አቤቱታ በማቅረባቸው ነው።

ጉዳዩ የቤት ክርክርን የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው በፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ነው። በሥር ፍ/ቤት በተደረገው ክርክር የአሁን አመልካቾች ከሳሾች፤ የአሁን ተጠሪ ደግሞ ተከላሽ በመሆን ተከራክረዋል። የአሁን አመልካቾች በሥር ፍ/ቤት ያቀረቡት ክስ ይዘት በአጭሩ፡- በየካ ክፍለ ከተማ ወረዳ 09 ቀበሌ 07 ክልል ውስጥ በካርታ ቁጥር የካ/164566/03 የሚታወቅ ስፋቱ 150 ካ.ሜ የሆነ በአባታቸው ስም የተመዘገበ ቤት ያላቸው መሆኑን፤ ተጠሪ በዚሁ ይዞታ ውስጥ የሚገኙትን ስርቢስ ቤቶች አላግባብ የያዘ እና ቤቱን እንዲለቅ ሲጠየቅ ከእናታችሁ ገዝቻለሁ በማለት ለመልቀቅ ፍቃደኛ አለመሆኑን፤ ሆኖም

ተጠሪ ቤቱን የገዛ ስለመሆኑ የሚያሳይ ማስረጃ በቤቱ ማሕደር ላይም ሆነ በሰነዶች ማረጋገጫ ጽ/ቤት የሌለ መሆኑን በመግለጽ ተጠሪ ቤቱን ለቆ አንዲያስረክባቸው ይወሰንላቸው ዘንድ ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው።

የአሁን ተጠሪ በሰጠው መልስ የመጀመሪያ ደረጃ መቃወሚያ ያቀረበ ሲሆን በፍሬነገሩ ላይ ደግሞ አከራካሪውን ቤት የአመልካቾች እናት ወ/ሮ ብርቱካን ጋሻውብዛ አመልካቾችን በመወከል እና በራሳቸውም ስም ከወ/ሮ ጽጌ ከበደ እና ወ/ሮ ህብስተመና ከበደ ጋር በመሆን ሕዳር 05 ቀን 1997 ዓ.ም በተደረገ የሽያጭ ውል በብር 17,000 የሸጡለት መሆኑን፤ አመልካቾች በአዲስ አበባ ማረሚያ ቤት ሆነው 1ኛ አመልካች በቀን 15/06/1997 ዓ.ም፤ 2ኛ አመልካች በቀን 21/06/1997 ዓ.ም እንዲሁም አመልካቾች በጋራ በመሆን በቀን 13/11/1997 ዓ.ም ለወላጅ እናታቸው ውክልና ሰጥተዋል፤ ውክልናውም ቤቱን እንዲሸጡ እና እንዲለውጡ ስልጣን የሚሰጣቸው በመሆኑ በዚሁ ውክልና መሠረት ቤቱ ከተሸጠ በኋላ አላግባብ የቀረበው ክስ ወድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክሯል።

ጉዳዩ የቀረበለት ፍ/ቤት የግራቀኙን ምስክሮች ከሰማ እና ከሚመለከተው አካል ስለጉዳዩ ተጣርቶ እንዲቀርብለት ካደረገ በኋላ አመልካቾች ለእናታቸው ወ/ሮ ብርቱካን ጋሻውብዛ በሰጡት ውክልና መሠረት እናታቸው ከወ/ሮ ጽጌ ከበደ እና ወ/ሮ ሕብስተመና ከበደ ጋር በመሆን አከራካሪውን ቤት ለተጠሪ የሸጡለት መሆኑን የሚያሳይ ማስረጃ ቀርቧል ምስክሮችም ይህንኑ አስረድተዋል፤ የሰነዶች ማረጋገጫ እና ምዝገባ ጽ/ቤት አመልካቾች በማረሚያ ቤት ውስጥ ሆነው ለእናታቸው ውክልና ሰጥተው በቀን 18/11/1997 በጽ/ቤቱ የተመዘገበ መሆኑን በማረጋገጥ ምላሽ ሰጥቷል፤ ውክልናው አመልካቾች በውርስ የሚያገኙትን ንብረት የመሸጥ ስልጣን የሚሰጥ መሆኑ ተረጋግጧል፤ ተጠሪ ቤቱን የገዛው አመልካቾች ለእናታቸው ውክልና ከመስጠታቸው በፊት ህዳር 5 ቀን 1997 ዓ.ም ቢሆንም አመልካቾች የጠየቁት ዳኝነት አላግባብ ተጠሪ የያዘውን ይዞታ ለቆ እንዲያስረክባቸው ነው፤ አመልካቾች ቤቱ እንዲሸጥ ውክልና ከመስጠታቸው በፊት ተጠሪ ቤቱን የገዛ ቢሆንም ውሉ የፈረሰ ስለመሆኑ ባልተረጋገጠበት ሁኔታ ተጠሪ ቤቱን አላግባብ ይዟል ማለት ስለማይቻል ተጠሪ ቤቱን ለአመልካቾች ሊያስረክብ አይገባም፤ አመልካቾች ሕዳር 5 ቀን 1997 ዓ.ም የተደረገው ውል ሊፈርስ ይገባል የሚሉበት ምክንያት ካላቸው ክስ የማቅረብ መብታቸው ተጠብቋል በማለት ወስኗል። ይህ ውሳኔ በፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎትም ጸንቷል።

የሰበር አቤቱታው የቀረበው ይህን ውሳኔ በመቃወም መሠረታዊ የሆነ የሕግ ስሕተት ተፈጽሞበታል በሚል ሲሆን ይዘቱም፡- የአከራካሪውን ይዞታ ስፋት 150 ካ.ሜ ሆኖ ሳለ ተጠሪ 220 ካ.ሜ ይዞታ በምን አግባብ እንደገዛ አልተጣራም፤ ተጠሪ ገዛሁ በሚለው በ220 ካ.ሜ ይዞታ ላይ ግብር ስለመክፈሉ ያቀረበው ማስረጃ የለም፤ የአመልካቾች እናት የቤቱ ባለቤት ስለመሆኗ አልተረጋገጠም፤ የሽያጭ ውሉ አመልካቾች ለእናታቸው ውክልና ከመስጣቸው በፊት መደረጉ በተረጋገጠበት ሁኔታ በሕግ አግባብ እንደተደረገ ውል ተቆጥሮ ተጠሪ ቤቱን ሊያስረክብ አይገባም በማለት የተሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈጸመበት በመሆኑ በሰበር ታይቶ ሊታረም ይገባል የሚል ነው።

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

የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተመርምሮ የአሁን አመልካች ለእናታቸው ሰጡ የተባለው ውክልና ከቤቱ ሽያጭ በኋላ የተደረገ ሆኖ ሳለ የጸና የቤት ሽያጭ ውል መኖሩ ባልተረጋገጠበት ሁኔታ አመልካች የውል ይፍረስ ክስ ማቅረብ ነበረባቸው ተብሎ ክሳቸውን ውድቅ በማድረግ የመወሰኑን አግባብነት ከፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1723 ጋር በማገናዘብ ለመመርመር ሲባል ጉዳዩ በዚህ ችሎት እንዲታይ ተደርጓል። ለተጠሪ ጥሪ ተደርጎም ግራቀኙ በጽሑፍ እንዲከራከሩ ተደርጓል።

የተጠሪ መልስ ይዘት በአጭሩ፡- የአመልካች እናት የሽያጭ ውሉን ለመዋዋል የማይችሉ ስለመሆኑ የሚያሳይ ማስረጃ አልቀረበም፤ ቤቱን የሸጡልኝ የአመልካች እናት በፍርድ እስካልተከለከሉ ድረስ ውል ለመዋዋል ይችላሉ፤ ተጠሪ ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን 220 ካ.ሜ ይዞታ ላይ የተሰራ ሁለት ክፍል ሰርቪስ ቤት የገዛሁት በሚች አቶ ከበደ ወልደኪዳን ስም ተመዝግቦ ከሚገኘው 457.43 ካ.ሜ ይዞታ ላይ ተቀንሶ ነው፤ የሽያጭ ውሉ የተፈጸመው በአመልካች እውቅና እና ፍቃድ ስለመሆኑ ለእናታቸው የሰጡት ውክልና ያሳያል፤ የሽያጭ ውሉ ጸንቶ ባለበት ሁኔታ ተጠሪ ከአሥራ አምሥት ዓመት በፊት በግዥ የያዘኩትን ቤት ለአመልካች የማስረክብበት ሕጋዊ ምክንያት ስለሌለ ውሳኔው ሊጸና ይገባል የሚል ነው።

የጉዳዩ አመጣጥ በአጭሩ ከላይ የተገለጸው ነው። ይህ ችሎትም በሰበር አጣሪው ችሎት ሊጣራ ይገባል ተብሎ የተያዘውን ነጥብ ከግራቀኙ ክርክር፤ ለሰበር አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው ሕጎች ጋር በማገናዘብ እንደሚከተለው መርምሮታል።

አመልካች በማረሚያ ቤት ሆነው ለእናታቸው ወ/ሮ ብርቱካን ጋሻውበዛ ሰጥተውበታል የተባለው ውክልና በቀን 18/11/1997 ዓ.ም በሰነዶች ማረጋገጫ እና ምዝገባ ጽ/ቤት የተመዘገበ መሆኑ የተረጋገጠ ፍርድነገር ነው። ሆኖም ተጠሪ ቤቱን የገዛው አመልካች ለእናታቸው ውክልና ሰጥተውበታል ከተባለበት ከቀን 18/11/1997 ዓ.ም በፊት ሕዳር 5 ቀን 1997 ዓ.ም መሆኑ በሥር ፍርድ ቤት መረጋገጡ በውክልናው ሕጋዊነት ላይ ጥያቄ የሚያስነሳ ነው። ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ ቤቱን ሸጠዋል የተባሉት የአመልካች እናት ወ/ሮ ብርቱካን ጋሻውበዛ፤ ወ/ሮ ጽጌ ከበደ እና ወ/ሮ ሕብስተመና ከበደ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 40/2 መሠረት በክርክሩ ተከፋይ መሆን የሚገባቸው ናቸው።

የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሲ.መ.ቁ 43226 በሰጠው ውሳኔ በሕግ ያልተፈቀደና የተከለከለ ሆኖ ሲገኝ ዳኞች ውሉ በቀረበላቸው ማንኛውም ጊዜ ሕጋዊ ውጤትና ተፈጻሚነት የለውም በማለት ለመወሰን እንደሚችሉ በመግለጽ በየትኛውም እርከን ላይ ለሚገኙ ፍርድ ቤቶች አስገዳጅ የሕግ ትርጉም ሰጥተውበታል። ከዚህ አንጻር ጉዳዩ ሲታይ አመልካች በውርስ የሚደርሳቸውን ድርሻ እንዲሸጡላቸው ለእናታቸው ውክልና ከመስጠታቸው በፊት ተጠሪ ቤቱን መግዛቱ እስከተረጋገጠ ድረስ የሽያጭ ውሉ ሕጋዊ መሆን አለመሆኑ ተመርምሮ የውሉ ሕጋዊ ውጤቱ ምን እንደሆነ በቅድሚያ ምላሽ ሊሰጠው ይገባል።

በመሆኑም የስር ፍርድ ቤት ጉዳዩን በዚህ አግባብ በማየት በቅድሚያ በውሉ ሕጋዊ ውጤት ላይ ምላሽ መስጠት ሲገባው የሽያጭ ውሉ ጸንቶ ባለበት ሁኔታ ተጠሪ ቤቱን ለቆ ሊያስረክባቸው አይገባም፤ አመልካቾች ውሉ ሊፈርስ ይገባል የሚሉበት ምክንያት ካላቸው ክስ የማቅረብ መብታቸው ተጠብቋል በማለት የሰጠው ውሳኔ ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ.መ.ቁ 43336 የሰጠውን አስገዳጅ የሕግ ትርጉም የሚጥስ እና አመልካቾችን ለተጨማሪ ክርክር የሚጋብዝ፤ ክርክሮች በአጭር ጊዜ እና በአነስተኛ ወጪ እንዲቋጩ ለማድረግ ታስቦ የወጣውን የፍትሐብሔር ሥነ ሥርዓት ሕጉን ዓይነተኛ ዓላማ ያላገናዘበ መሠረታዊ የሆነ የክርክር አመራር ሥሕተት የተፈጸመበት ሆኖ አግኝተነዋል።

ስለሆነም የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት አመልካቾች ለእናታቸው ወ/ሮ ብርቱካን ጋሻውበዛ በቀን 18/11/1997 ዓ.ም የወክልና ሥልጣን ከመስጠታቸው በፊት ሕዳር 5 ቀን 1997 ዓ.ም ተደርጓል የተባለው የቤት ሽያጭ ውል ሕጋዊ መሆን አለመሆኑን ቤቱን ለተጠሪ ሽጠዋል የተባሉትን የአመልካቾች እናት ወ/ሮ ብርቱካን ጋሻውበዛ፤ ወ/ሮ ጽጌ ከበደ እና ወ/ሮ ሕብስተመና ከበደ ወደ ክርክሩ በማስገባት አግባብነት ያለውን ትዕዛዝ በመስጠት ጉዳዩን አጣርቶ እና መርምሮ ውሳኔ እንዲሰጥበት ማድረግ ሥነ-ሥርዓታዊ ሆኖ አግኝተነዋል። በዚህም ምክንያት ተከታዩን ውሳኔ ሰጥተናል።

ውሳኔ

1. የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመ.ቁ 142024 በቀን 21/05/2012 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ፤ ይህንኑ ውሳኔ በማጽናት የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ.ቁ 251737 ጥር 28 ቀን 2013 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 348/1 መሠረት ተሸሯል።
2. የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በውሳኔ የዘጋውን መዝገብ እንደገና በማንቀሳቀስ ከላይ በፍርድ ሐተታው ላይ በተገለጸው መንገድ ጉዳዩን አጣርቶ ተገቢውን እንዲወስን በማለት በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 343/1 መሠረት ጉዳዩ ተመልሶለታል።
3. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪ ግራቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ።
 - መዝገቡ ውሳኔ ስላገኘ ተዘግቷል። ይመለስ

ማ/አ

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፈርማ አለበት