የሰ/መ/ቁጥር---230810
ቀን- ጥቅምት 09 ቀን 2016 ዓ.ም

ዳኞች፡- ብርሃኑ አመነው
ረታ ቶሎሳ
በዕዉቀት በላይ
ቀነዓ ቂጣታ
ኑረዲን ከድር

አመልካች:- አቶ ሙደሲር አብዶሼ

ተጠሪዎች፡- 1. ወ/ሮ ጠይባ አብዶሼ
2. አቶ ኡመር ሰማን

መዝገቡ ተመርምሮ የሚከተለዉ ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍርድ

ለዚህ ሰበር ክርክር መነሻ የሆነው የቤት ሽያጭ ዉልን የሚመለከት ሲሆን የተጀመረው በወልቂጤ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ነው፡፡ በዚህ ፍ/ቤት አመልካች ተከሳሽ ሲሆኑ ተጠሪዎች ከሳሾች ነበሩ፡፡ የሰበር አቤቱታዉ የቀረበዉ የወልቂጤ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ 17970 ጥር 17 ቀን 2014 ዓ.ም ተሰጥቶ በጉራጌ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በተሰጠ ዉሳኔ እና በደቡብ ብሄር፣ ብሄረሰቦችና ሕዝቦች ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት በተሰጠ ዉሳኔ የጸናዉ ዉሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት በመሆኑ ሊታረም ይገባል በሚል ነዉ፡፡

ተጠሪዎች በስር ፍ/ቤት ያቀረቡት ክስ ይዘት፡- ከአመልካች ጋር ጥር 15 ቀን 2008 ዓ.ም በተደረገ የቤት ሽያጭ ዉል በአመልካች ስም በወልቂጤ ከተማ ማዘጋጃ ቤት በካርታ ቁ/ወ/ማ/1722/2000 ከተመዘገበዉ ይዞታቸዉ ላይ 100 ካ.ሜትር ላይ ያረፈ አንድ ደጃፍ የመኖሪያ ቤትና ይዞታ በብር 150,000 የሽያጭ ዉል አድርገዉ በዕለቱ ብር 140,000 ከፍለዉ ቀሪዉን ብር 10,000 የስም ዝዉዉር ሲጠናቀቅ ለመክፈል ተስማምተዉ ቤትና ቦታዉን ተረክበዉ በላዩ ላይ የነበረዉን አንድ ደጃፍ ቤት አፍርሰዉ አራት ሰርቪስ ክፍል ቤት፣ አንድ ኩሽና እና አንድ ሽንት ቤት ሰርተዉ ዙሪያዉን አጥረዉ በእጃቸዉ አድርገዉ እየተጠቀሙበት የሚገኙ ቢሆንም አመልካች ቀሪዉን ገንዘብ ተረክቦ የስም ዝዉዉር እንዲያደርግላቸዉ ቢጠይቁም ፍቃደኛ አልሆነም፡፡ ስለሆነም አመልካች በዉሉ መሠረት ቀሪዉን ገንዘብ

ተረክቦ ስመ ሀብቱን እንዲያዞርላቸዉ እና በዉሉ የተቀመጠዉን ቅጣት ብር 5,000 ለመንግስት ብር 5,000 ለተጠሪዎች እንዲከፍሉ እንዲወስንላቸዉ ጠይቀዋል፡፡

አመልካች ለቀረበባቸዉ ክስ በሰጡት መልስ ይዞታዉ በክሱ ላይ የተጠቀሰዉ ቤት የሌለዉ ባዶ ቦታ በመሆኑና የማይሸጥ የማይለወጥ በመሆኑ እንዲሁም አመልካች ያደረገዉ የቤት ሽያጭ ዉል ባለመኖሩ ተገዶ የሚያዘዋዉረዉ ንብረት የለም፡፡ ዉል አለ ቢባል እንኳን ጋብቻ አልነበረዉም በማለት ዋሽተዉ ያቀረቡት በመሆኑ ዉሉ ፈራሽ ነዉ እንዲባልላቸዉና ክሱ ዉድቅ እንዲደረግላቸዉ በመጠየቅ ተከራክረዋል፡፡

የወልቂጤ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት የግራ ቀኙን ክርክርና የተጠሪዎችን ምስክሮች ሰምቶ፤ ቦታዉ ድረስ በመገኘት ያለዉን ግንባታ አረጋግጦና መርምሮ አመልካች ጥር 15 ቀን 2008 ዓ.ም የተደረገዉን የቤት ሽያጭ ዉል አልካዱም ወይም የተደረገ ዉል የለም በማለት በግልጽ አለማስተባበላቸዉን፤ በዉሉ መሠረት አመልካች ቤትና ቦታዉን አስረክበዋቸዉ ተጠሪዎች ሰርቪስ ቤቶችን ሰርተዉ እየተጠቀሙ ቢገኙም አመልካች የስም ዝዉዉር ያልፈጸሙላቸዉ መሆኑ ስለተረጋገጠ አመልካች በገባዉ የዉል ግዴታ መሠረት የስም ዝዉዉሩን ሊፈጽም ይገባል፤ የስም ዝዉዉር እንደተደረገላቸዉም ቀሪዉን ገንዘብ ብር 10,000 ለአመልካች ሊከፍሉ ይገባል በማለት ወስኗል፡፡ በዚህ ዉሳኔ ቅር ተሰኝተዉ አመልካች በጉራጌ ዞን የወልቂጤ አካባቢ ከፍተኛ ፍ/ቤት ይግባኝ ቢያቀርቡም የስር ፍ/ቤትን ዉሳኔ አጽንቷል፡፡ በመቀጠል ለደቡብ ብ/ብ/ሕዝቦች ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት የሰበር አቤቱታ ቢያቀርቡም ዉሳኔዉ መሠረታዊ የሕግ ስህተት አልተፈጸመበትም በማለት በማጽናት ወስኗል፡፡ አመልካች የሰበር አቤቱታ ያቀረቡት ይህን ዉሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነዉ፡፡

የአመልካች ሰበር አቤቱታ ይዘት፡- አመልካች ዉል ያለመኖሩን፤ ፊርማዉም እንዳልሆነ፣ የተቀበሉት ገንዘብ አለመኖሩን በመግለጽ በግልጽ በመካድ ማስረጃ በተሰማበት ሁኔታ የስር ፍ/ቤት ዉሉን አልካደም ማለቱ ስህተት የተፈጸመበት ነዉ፡፡ ዉሉን ክደዉ እያሉ፤ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723 መሰረት በዉል አዋዋይ ፊት ያልተደረገ ዉልና በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2828 መሰረት ያልተመዘገበና በሕግ የሚጸና ዉል በሌለበት አመልካች ተገድዶ የስም ዝዉዉር ይፈጽም መባሉ ስህተት ነዉ፡፡ በክሱ ላይ አዋሳኙ ተገልጾ ዳኝነት የተጠየቀበትና ዉሳኔ የተሰጠበት የተለያዩ በመሆኑ ዳኝነት ሳይጠየቅበት የተሰጠዉ ዉሳኔ ሊሻር ይገባል የሚል ነዉ፡፡

የአመልካች አቤቱታ ተመርምሮ አመልካች ለክሱ መልስ በሰጡበት ወቅት የተፈጸመ የቤት ሽያጭ ዉል የለም ብለዉ ክደዉ ተከራክረዉ እያለ የስር ፍ/ቤት ዉሉን አልካዱም፤ ስም ዝዉዉር እንዲፈጽሙ ሲል የወሰነበት አግባብነት የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በተለያየ ጊዜያት ከሰጣቸዉ አስገዳጅ የሕግ ትርጉሞች አንጻር ለማጣራት ሲባል መዝገቡ ለሰበር ሰሚ ችሎት ያስቀርባል የተባለ ነዉ፡፡

ተጠሪዎች ሐምሌ 26 ቀን 2014 ዓ.ም የተዘጋጀ 4 ገጽ መልስ ያቀረቡ ሲሆን ይዘቱም በአጭሩ፡- አመልካች ዉሉ በባዶ ቦታ ላይ የተደረገ ዉል በመሆኑ ሊጸና አይገባም፤ ተገድጄ አዛዉር ልባል አይገባም በማለት ተከራከሩ እንጂ ዉሉ ላይ የሰፈረዉ ፊርማና የእጅ ጽሁፍ የሱ መሆኑን አልካደም፡፡ ዉሉ እንደቤተሰብ የተደረገ ጅምር ስምምነት እንጂ ያለቀለት ዉል አይደለም በሚል በመሸሽ ሲከራከር ቆየ እንጂ ዉል የለም የሚል ክርክር አላቀረበም፡፡ ዉል መኖሩን በመሸሽ ነዉ ያመነዉ እንኳን ቢባል በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 235 መሰረት እንዳመነ እንጂ እንደካደ አያስቆጥርም፡፡ ተጠሪዎች አካራካሪዉ ይዞታ ላይ አንድ ደጃፍ ቤት መግዛታቸዉና ከዉል በኃላም በቦታዉ ላይ ብዛት ያላቸዉን ቤቶችን መስራታቸዉ ጭምር እና በእጃቸዉ በማድረግ በዉስጡ እየኖሩበት የሚገኙ መሆኑ በተረጋገጠበት ሁኔታ አመልካች ክዶ ተከራክሮ ነበር ቢባል እንኳ ግራ ቀኙ ወደ ነበሩበት ሊመለሱ ስለማይችሉ የሚመጣዉ ለዉጥ ባለመኖሩ ዉሳኔዉ ሊጸና ይገባል የሚል ነዉ፡፡ አመልካች በበኩላቸዉ ነሐሴ 23 ቀን 2014 ዓ.ም የተዘጋጀ 4 ገጽ የመልስ መልስ የሰበር አቤቱታቸዉን በሚያጠናክር መልኩ አቅርበዋል፡፡

የጉዳዩ አመጣጥ በአጭሩ ከላይ የተገለጸዉን የሚመስል ሲሆን እኛም አቤቱታ ከቀረበበት ዉሳኔ እና አግባብነት ካላቸዉ የሕግ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ መዝገቡን መርምረናል፡፡ የሰበር አቤቱታዉ ያስቀርባል ሲባል ከተያዘዉ ጭብጥ አንጻር መርምረን እንደተረዳነዉ የዚህን ችሎት ምላሽ የሚሻዉ ጭብጥ አመልካች ለክሱ መልስ በሰጡበት ወቅት የተፈጸመ የቤት ሽያጭ ዉል የለም ብለዉ ክደዉ ተከራክረዉ እያለ የስር ፍ/ቤት ዉሉን አልካዱም፤ ስም ዝዉዉር እንዲፈጽሙ ሲል የወሰነበት አግባብነት የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በተለያ ጊዜያት ከሰጣቸዉ አስገዳጅ የሕግ ትርጉሞች አንጻር ተገቢ ነዉ ወይስ አይደለም? የሚለዉ ነዉ፡፡

በመሠረቱ የፍ/ብ/ሕ/ቁ 1678(ሐ) እና 1719 (2) የውሉ አደራረግ ሥርዓት በተለየ አኳኋን እንዲደረግ በሕግ ተለይቶ ከተመለከተው ድንጋጌ አንዱ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723 (1) የተመለከተው ሲሆን በማይንቀሳቀስ ንብርት ላይ ያለን የባለቤትነት መብት በሽያጭ ለማስተላለፍ የሚደረገው የውል ስምምነት በፅሑፍ ሆኖ ውል ለማዋዋል ሥልጣን ባለው አካል ፊት መደረግ ያለበት ስለመሆኑ ተደንግጓል፡፡ በዚህ አኳኋን ውል ለማዋዋል ሥልጣን ባለው አካል ፊት መደረግ አለበት የሚለውም የሕግ ማሚያ ክፍል አስፈላጊነት የሽያጭ ውል ተደርጓል ወይስ አልተደረገም? ግራ ቀኙ ፈቅደዉ ተዋዉለዋል ወይስ አልተዋዋሉም? በሰነዱ ላይ ያለዉ ፊርማ የተዋዋዮች ነዉ ወይስ አይደለም? ዉሉ ተደርጎ ከሆነስ መቼ በምን ያህል ዋጋ፣ የትኛው ንብረት ወዘተ የሚለውን አስመልክቶ አላሰፈላጊ የሆኑ ሙግቶችን ለማስቀረት ታስቦ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የሚፈፀሙ የባለቤትነቱን መብት የሚያስተላልፍ ውሎች ውል ስለመኖሩ በግልጽ እስካልታመነ ድረስ በአዋዋይ ፊት መደረግ ያለባቸዉ መሆኑን ነዉ፡፡ ይህ

ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ 21448፣ 29233፣ 36887 እና በሌሎች በርካታ መዛግብት ከሰጣቸዉ ገዥ ትርጉሞች መገንዘብ የሚቻል ነዉ።

በተያዘዉ ጉዳይ በስር ፍ/ቤት ተጠሪዎች የጠየቁት ዳኝነት ጥር 15 ቀን 2008 ዓ.ም በተደረገ የቤት ሽያጭ ዉል መሠረት አመልካች ከነበራቸው ይዞታ ላይ 100 ካ.ሜትር ላይ ያረፈዉን አንድ ክፍል ቤት ተረክበዉና አፍርሰዉ አራት ክፍል ሰርቪስ ቤት፣ ኩሽና እና ሽንት ቤት የሰሩ መሆናቸዉን ገልጸዉ አመልካች በዉሉ መሠረት ስመ ሀብቱን እንዲያዞርላቸዉ ነዉ። አመልካች ለክሱ በሰጠዉ መልስ ያደረገዉ የቤት ሽያጭ የሌለ በመሆኑ ተገዶ የሚፈጽመዉ ወይም የሚያዘዋዉረዉ ንብረት የለም እንዲባልለት በመግለጽ ክዶ ተከራክሯል። የስር ፍ/ቤት በግራ ቀኙ መካከል ጥር 15 ቀን 2008 ዓ.ም ተደረገ የተባለዉ የቤት ሽያጭ ዉል በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723(1) መሰረት በዉል አዋዋይ ፊት ያልተደረገ መሆኑን ቢያረጋግጥም በግራ ቀኙ መካከል የቤት ሽያጭ ዉል አለ፤ በዉሉ መሠረት የስም ዝዉወር ለማድረግ ይገደዳል በማለት ለሰጠዉ ዉሳኔ መነሻ ያደረገዉ አመልካች ዉል መኖሩን በግልጽ አምኖ ሳይሆን የዉል ሰነዱ ላይ አልፈረምኩም፣ የሽያጭ ገንዘብ አልተቀበልኩም በሚል በግልጽ አልካደም፤ እንዲሁም የተጠሪዎች ምስክሮች ቀርበዉ የመሰከሩትን አላስተባበለም በሚል ነዉ። ሆኖም ከላይ ከተገለጹት ገዥ የሰበር ዉሳኔዎች ይዘትና መንፈስ መገንዘብ የሚቻለዉ በተልምዶ የመንደር ዉል ተብሎ በሚታወቀዉ በዉል አዋዋይ ፊት ባልተደረገ የስምምነት ሰነድ መሠረት የቤት ሽያጭ ዉል አለ ለማለት ተከሳሽ የሆነዉ የቤቱ ሻጭ በግልጽ የሽያጭ ዉሉን ማድረጉን ማመን ይኖርበታል። ከዚህ ዉጪ በመሸሸ ነዉ የካደዉ ወይም በግልጽ በማስረጃ አላስተባበለም በሚል ከፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723 ዓላማ ዉጪ ያለን መስፈርት መጠቀሙ ተገቢ አይደለም።

በተለይ የስር ፍ/ቤት በሰጠዉ ፍርድ ገጽ 2 ላይ የአመልካችን ክርክር እንዳሰፈረዉ "... <u>*የቤት ሽያጭ የሌለ በመሆኑ ተገዶ የሚፈጽመዉ ወይም የሚያዘዋዉረዉ ንብረት የለም ይባልልኝ፤ ዉል አለ ቢባል እንኳ ጋብቻ አልነበረዉም በማለት ዋሽተዉ ያቀረቡት በመሆኑ ዉሉ ፈራሽ ነዉ ይባልልኝ*</u> በማለት ዉሉን ባለማመን ክዶ ተከራክሯል። ይህ በሆነበት ሁኔታ የስር ፍ/ቤት አመልካች ገንዘብ መቀበሉንና በሰነዱ ላይ ያለዉን ፊርማዉን አልካደም፤ ተጠሪዎች ይዞታዉን ተርክበዉ በላዩ ላይ የነበረዉን ቤት አፍርሰዉ ሰርቪስ ቤት ሰርተዉ እየኖሩ ለመሆኑ ማስረጃ አቅርቦ አላስተባበለም በሚል ከስምምነት በኃላ ተፈጸሙትን ነገሮች አለማስተባበል ዉል መኖሩን እንደማመን ይቆጠራል የሚል አንድምታ ያለዉ ምክንያት በመስጠት በግራ ቀኙ መካከል የጸና የቤት ሽያጭ ዉል አለ፤ በዉሉ መሠረት አመልካች የስም ዝዉዉሩን ሊፈጽም ይገባል በማለት በስር ፍ/ቤቶች የተሰጠዉ ዉሳኔ መሰረታዊ የሕግ ትርጉም ስህተት የተፈጸመበት በመሆኑ ሊሻር የሚገባዉ ነዉ። በመሆኑም አመልካች ባላመኑትና በዉል አዋዋይ ፊት ወይም በፍ/ቤት መዝገብ ባልተደረገ የሽያጭ ዉል መነሻነት የቤቱን የስም ዝዉዉር ሊፈጽሙ አይገደዱም።

በሌላ በኩል ተጠሪዎች ጥር 15 ቀን 2008 ዓ.ም በግራ ቀኙ መካከል ተደረገ በሚሉት የቤት ሽያጭ ዉል መነሻነት አመልካች ተገድደዉ የስም ዝዉዉር እንዲያደርጉ ያቀረቡት የዳኝነት ጥያቄ ዉድቅ መደረጉ በስምምነቱ መነሻነት የከፈሉትን ገንዘብም ሆነ በይዞታዉ ላይ የገነቡትን ግንባታ ባለቤትነት አስመልክቶ ተጠሪዎች ለወደፊቱ ሊያቀርቡ የሚችሉትን የዳኝነት ጥያቄ ይህ ዉሳኔ ሊገድባቸዉ አይገባም፡፡

ሲጠቃለል የስር ፍ/ቤቶች ጥር 15 ቀን 2008 ዓ.ም በግራ ቀኑ መካከል ተደረገ የተባለዉን በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1723(1) መሰረት በዉል አዋዋይ ፊት ወይም በፍርድ ቤት ያልተደረገዉን የቤት ሽያጭ ዉል አመልካች ክደዉ በተከራከሩበትና ባላመኑበት ሁኔታ በግልጽ በማስረጃ አላስተባበሉም በሚል በዉሉ መሠረት ተገድደዉ የስም ዝዉዉር እንዲፈጽሙ ተብሎ ተሰጠዉ ዉሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት በመሆኑ ሊሻር የሚገበባዉ ሆኖ ተገኝቷል፡፡ በመሆኑም የሚከተለው ውሳኔ ተሰጥቷል፡፡

<u>ው ሳ ኔ</u>

1. በወልቂጤ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ 17970 ጥር 17 ቀን 2014 ዓ.ም ተሰጥቶ በጉራጌ ዞን ወልቂጤ አካባቢ ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ 14448 ሚያዘያ 05 ቀን 2014 ዓ.ም በተሰጠ ዉሳኔ እና በደቡብ ብ/ብ/ሕዝቦች ክልል ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ 19476 ሰኔ 23 ቀን 2014 ዓ.ም በተሰጠ ዉሳኔ የጸናዉ ዉሳኔ በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 348/1/ መሰረት ተሽሯል፡፡
2. በስር ፍ/ቤቶች አመልካች በዉሉ መሰረት የስም ዝዉዉርን ሊፈጽም ይገባል ተብሎ የተሰጠዉ ዉሳኔ ተሽሯል፡፡
3. ጥር 15 ቀን 2008 ዓ.ም ተደረገ የተባለዉን የቤት ሽያጭ ዉል በዉል አዋዋይ ፊትም ሆነ በፍ/ቤት መዝገብ የተደረገ ባለመሆኑና በአመልካችም የተካደ በመሆኑ አመልካች የስም ዝዉዉር ለማድረግ የሚጠበቅባቸዉን ተግባር ለመፈጸም አይገደዱም ተብሎ ተወስኗል፡፡
4. ተጠሪዎች በስምምነቱ መሠረት የከፈሉትን ገንዘብ እንዲሁም በይዞታዉ ላይ የገነቡትን ግንባታ ባለቤትነት አስመልክቶ ለወደፊት ሊያቀርቡ የሚችሉትን የዳኝነት ጥያቄ ከማቅረብ ይህ ዉሳኔ አይገድባቸዉም ተብሏል፡፡
5. በወልቂጤ ከተማ መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ 19173 የተጀመረዉ አፈጻጸም ታግዶ እንዲቆይ በዚህ መዝገብ ሐምሌ 12 ቀን 2014 ዓ.ም የተሰጠዉ የዕግድ ትዕዛዝ ተነስቷል፡፡ ይጻፍ፡፡
6. ግራ ቀኙ በዚህ ፍርድ ቤት ያወጡትን ወጪና ኪሳራ ይቻቻሉ፡፡

መዝገቡ ተዘግቷል፡፡ መዝገቡ በዳኞች እረፍት ጊዜ ተሰርቶ በዛሬው ቀን ተነበበ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

መ/ዐ