



በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ  
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

የሰ/መ/ቁ.248862

ጥቅምት 04 ቀን 2017 ዓ.ም

ዳኞች፡-ተፈሪ ገብሩ (ዶ/ር)

እንዳሻው አዳነ

ተሾመ ሽፈራው

ሠናይት አድነው

ሀፊዝ አባጃማል

አመልካች ፡- አቶ ተወልደ አፈወርቅ

ተጠሪዎች ፡-1. አቶ ወንድማገኝ ቢያሳልፍ

2. አቶ ፍቃዱ ቢያሳልፍ

3. አቶ ደረጄ ቢያሳልፍ

4. አቶ ታሪኩ ቢያሳልፍ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍርድ

ጉዳዩ የቤት ሽያጭ ውልን የሚመለከት ክርክር ሲሆን ክርክሩ በፌዴራል ከፍተኛ ፍ/ቤት ሲጀመር የአሁን አመልካች ከላሽ ሲሆኑ የአሁን ተጠሪዎች ደግሞ ተከላሾች ናቸው፡፡

ማስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ



ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም !



አመልካች በፌደራል ከፍተኛ ፍ/ቤት በተጠሪዎች ላይ ባቀረቡት ክስ የተጠሪዎች አውራሽ ከሆኑት የተጠሪዎች እናት ወ/ሮ አስራቴ ቤዛ እና የተጠሪዎች አባት አቶ ቢያሳልፍ መንገስቱ ጋር ህዳር 06 ቀን 2008 ዓ.ም በፈፀምነው የቤት ሽያጭ ውል በካድስተር ቁጥር 412122800900 በተጠሪዎች አባት ስም ተመዝግቦ ከሚገኘው ይዞታቸው ላይ በመቀነስ በ154 ካሬ ሜትር ቦታ ላይ ያረፈውን ቤት በብር 610,000.00 ሊሸጡልኝ ተስማምተን ብር 400,00.00 በመክፈል ቤቱን ተረክቤ በማክራየት የአከራይ ተከራይ ግብር እየከፈልኩ የምገኝ ሲሆን፤ የተጠሪዎች አውራሾች የሊዝ ክፍያን ከፍለውና በተጠሪዎች አባት ስም ካርታ አውጥተው በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ኤጀንሲ ጽ/ቤት ቀርበው ስመ ሀብቱን ሊያዘዋውሩልኝ ተስማምተን የነበረ ቢሆንም በስምምነታችን መሰረት የተጠሪዎች አባት ሳይፈፅሙ የሞቱ ሲሆን የተጠሪዎች እናትም በስምምነታችን መሰረት ለመፈፀም ፍቃደኛ አልነበሩም፡፡ በመሆኑም ተጠሪዎች ከአውራሾቻቸው ጋር በፈፀምኩት ውል መሰረት እንዲፈፅሙልኝ በውሉ መሰረት መቀጮ፤ ወጪና ኪሳራ እንዲከፍሉኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል፡፡

ተጠሪዎች በሰጡት መልስ አውራሾቻችን ስለ ሽያጭ ውሉም ሆነ ክፍያ ስለመቀበላቸው አልነገሩንም እኛም አላየንም፤ አመልካች ወላጆቻችን በህይወት እያሉ መጠየቅ ይችሉ ነበር አልጠየቁም ማስጠንቀቂያ ያልሰጡንና ውርሱ ሲጣራም ያልተቃወሙ በመሆናቸው እና አመልካች ያቀረቡት ውል ወላጆቻችን ያልፈረሙት በፍ/ብ/ህግ ቁጥር 1723 ላይ የተቀመጠውን የህግ መስፈረት ያላሟላ በሕግ አግባብ ያልተደረገ የመንደር ረቂቅ ውል ስለሆነ ሊያስገድድንም ሆነ መቀጮ ሊያስቀጣን አይችልም፡፡ አውራሾቻችን አመልካች ለሚጠቀሙበት ቦታ የሊዝ ግብር የሚከፍሉበት አግባብ ካለመኖሩም በላይ የድርጅት ሽያጭ ሆኖ ሳለ በስህተት የቤት ሽያጭ የተባለ በመሆኑ አመልካች ያቀረቡት ክስ ውድቅ እንዲደረግና ወጪና ኪሳራችንን እንዲተኩልን ብለዋል፡፡

ፍ/ቤቱም የግራ ቀኙን ክርክር እና ምስክሮች ሰምቶ አመልካች እና የተጠሪዎች አውራሽ የፈፀሙት የመንደር የቤት ሽያጭ ውል ነው፤ በሰ/መ/ቁ.21448 እና የፍ/ብ/ሕ/ቁ.2723(1) እና 2878 መሰረት አመልካችና የተጠሪዎች አውራሽ የፈፀሙት የቤት ሽያጭ ውል በሚመለከተው አካል ፊት ያልተደረገና ያልተመዘገበ የመንደር ወል ስለሆነ እንደረቂቅ የሚቆጠርና በሕግ ፊት የማይሆን ውል ነው በማለት ደምድሞ የአመልካችን ክስ ውድቅ በማድረግ አመልካች በውሉ መነሻነት የፈፀሙት ክፍያ ካለ አዲስ ክስ አቅርበው የመጠየቅ መብታቸው ተጠብቋል በማለት ውሳኔ ሰጥቷል፡፡



አመልካችም በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ለፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት የይግባኝ ቅሬታ ያቀረቡ ቢሆንም ይግባኝ ሰሚው ችሎት ቅሬታውን በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.337 መሰረት ውድቅ በማድረግ ትዕዛዝ ሰጥቷል።

አመልካችም ይህንን ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ሰኔ 09 ቀን 2015 ዓ.ም የተፃፈ የሰበር አቤቱታ አቅርቦዋል። የሰበር አቤቱታቸውም ከተጠሪዎች አውራሾች ጋር የሰነድ አልባ ቤት የሽያጭ ውሉ መፈፀሜና ቤቱን ተረክቤ እያስተዳደርኩ የምገኝ መሆኑ በመረጋገጡ ውሉ በተዋዋዮች መካከል የሚፀና ሆኖ ሳለና ተጠሪዎችም ሟች ወላጆቻቸውን የሚተኩ እንጂ 3ኛ ወገን ባለመሆናቸው፤ ውሉንም መካድ እንደማይችሉ እየታወቀ ውሉ ባለመመዝገቡ ብቻ ተፈፃሚነት የለውም መባሉ አግባብ አይደለም። ተጠሪዎች የቤት ሽያጭ ውሉን በግልጽ ክደው ሳይከራከሩ ፍ/ቤቱ በራሱ ተነሳሽነት ውሉ ረቂቅ ውል ነው በማለት ዳኝነት ሳንጠይቅ ክፍያውን በሌላ መዝገብ ጠይቁ ብሎ ውሳኔ ማሳለፉ አግባብነት የለውም። በሥር ፍ/ቤት ተጠሪዎች መልስ የመስጠት መብታቸውን በፍቃዳቸው ትተውት ሳለ ከስነስርዓት ሕጉ ውጪ መልስ መቀበሉ አግባብነት ያለው ባለመሆኑ የሥር ፍ/ቤቶች ውሳኔ ተሸር፤ ባቀረብኩት ክስ መሰረት እንዲወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቋል።

ሰበር ችሎቱ የአሁን አመልካች በሰር ፍርድ ቤት የጠየቁት ዳኝነት ከተጠሪዎች ወላጆች ጋር በፈፀምኩት ውል መሰረት የተባለውን ቤት ከወላጆቻቸው ገዝቼ ተረክቤ ይዣለሁ ሆኖም ወላጆቻቸው ስም ሳያዘዋውሩልኝ ከዚህ አለም በሞት የተለዩ ስለሆነ ተጠሪዎች ባላቸው የወራሽነት መብት ግዴታም ስለሚወርሱ ስም ያዘዋውሩልኝ የሚል ሲሆን የሰር ፍ/ቤቶች አለ የተባለው የሽያጭ ውል ረቂቅ ነው በማለት ድምዳሜ ላይ በመድረስ የሽያጭ ውሉ ሊፈርስ ይገባል አመልካችም በውሉ መነሻነት የከፈሉት ክፍያ ካለ ክስ አቅርበው መጠየቅ ይችላሉ በማለት የሰጡት ውሳኔ ከተጠየቀው ዳኝነት ውጪ በመውጣት ስለመሆን ያለመሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 182(2) እና የፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ. 31547 እና ሌሎች ተመሳሳይ መዝገቦች ላይ ከሰጠው አስገዳጅ የሕግ ትርጉም አንፃር አጣርቶ ለመወሰን ሲባል ተጠሪዎች መልስ እንዲሰጡበት ተደርጓል።

ተጠሪዎችም በሰጡት መልስ የሥር ፍ/ቤት አመልካቾች በውሉ መሰረት እንዲፈፀምላቸው በጠየቁት ዳኝነት መሰረት ውሳኔ ሰጥቷል። አመልካች ያቀረቡትን ውል አውራሾቻችን በሕይወት እያሉ በሌላ መዝገብ በመ/ቁ.138864 ውሉን ክደው በመከራከራቸው መዝገቡ መዘጋቱን እንዲሁም

ውሉ በሕግ አግባብ በአውራሾቻችን ያልተደረገና የማይፀና ውል መሆኑን እንዲሁም የውርስ ሀብቱ ሲጣራ አመልካች በመቃወም ያልተከራከሩ መሆኑን በማንሳት መከራከሪያ በማቅረባችን የስር ፍ/ቤቶች ማስረጃን መዝነው የሰጡት ውሳኔ በመሆኑ ሊፀና ይገባል በማለት መልስ ሰጥተዋል። አመልካችም አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልስ ሰጥተዋል።

የክርክሩ አመጣጥ ከላይ የተመለከተውን ሲመስል እኛም ከግራ ቀኙ አቤቱታና መልስ እንዲሁም ለጉዳዩ ከተያዘው ጭብጥና አግባብነት ካላቸው የሕግ ድንጋጌዎች አንፃር መርምረንዋል። እንደመረመርነውም አመልካች በስር ፍ/ቤት በተጠሪዎች ላይ ባቀረቡት ክስ አከራካሪውን ቤት ከተጠሪዎች አውራሽ ከሆኑት የተጠሪዎች እናትና አባት ጋር ህዳር 06 ቀን 2008 ዓ.ም በፈፀምነው ውል ሽጠውልኝ ብር 400,00.00 በመክፈል ቤቱን የተረከብኩ በመሆኑ የተጠሪዎች አውራሾች በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ኤጀንሲ ጽ/ቤት ቀርበው ስመ ሀብቱን ሊያዘዋውሩልኝ ተስማምተን የነበረ ቢሆንም ሳያዘዋውሩልኝ ህይወታቸው ያለፈ ስለሆነ ተጠሪዎች ስም ያዙሩልኝ በማለት የሚከራከሩ ሲሆን ተጠሪዎች በበኩላቸው አውራሾቻችን ፈጸሙ ስለተባለው የሽያጭ ውል አናውቅም አመልካች የቤት ሽያጭ ውል ነው በማለት ያቀረቡት ውል ወላጆቻችን ያልተዋዋሉት በሕግ አግባብ ያልተደረገ የመንደር ውል በመሆኑ ረቂቅ ውል ስለሆነ ሊያስገድድንም አይችልም በማለት የቤት ሽያጭ ውል በአመልካች እና በአውራሾቻቸው መካከል ስለመደረጉ በግልጽ ክደዉ የተከራከሩ መሆኑን የፌደራሉ ከፍተኛ ፍርድ ቤት የወሳኔ ግልባጭ ያሳያል። በመሆኑም በአመልካች በተጠየቀዉ ዳኝነት መሠረት ተጠሪዎች ለመፈጸም የሚገደዱት በአመልካች እና በተጠሪዎች አውራሾች መካከል የተደረገ የቤት ሽያጭ ውል መኖሩ ሲረጋገጥ በመሆኑ በእርግጥም በአመልካች እና በተጠሪዎች አውራሾች መካከል የተደረገ የቤት ሽያጭ ውል መኖር አለመኖሩ በጭብጥነት ተጣርቶ እልባት ሊሰጥበት ይገባል። ጉዳዩን ለማስረዳት ሊቀርብ የሚገባዉ ማስረጃም ክርክሩ የማይንቀሳቀስ ንብረትን ለማስተላለፍ የተደረገን የሽያጭ ውል የሚመለከት ከመሆኑ አኳያ የሚታይ ይሆናል።

በመሰረቱ በፍ/ብ/ህግ ቁጥር 1723(1) ላይ የማይንቀሳቀሱ ንብረቶችን የሚመለከቱ ውሎች ሁሉ በጽሁፍ እና በሚገባ አኳኋን በፍርድ ቤት መዝገብ ወይም ውል ለመማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት መሆን እንዳለበት ተደንግጎ ይገኛል። የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ቸሎት በመዝገብ ቁጥር 21448 እና በሌሎችም ተመሳሳይ መዝገቦች ላይም አስገዳጅ የህግ ትርጉም ሰጥቶበታል።

በዚህ አግባብ አሁን ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስ የአሁን አመልካች ከተጠሪዎች ወላጆች ጋር በ6/3/2008 ዓ/ም አድርገናል የሚሉት የቤት ሽያጭ ወል በጽሑፍ የተደረገ መሆኑን የስር ፍርድ ቤቶች ክርክር የሚያመለክት ቢሆንም የአሁን ተጠሪዎች ይህ ወል ስለመደረጉና ስለመኖሩ ክደው የተከራከሩ፤ እና ወሉም የፍ/ብ/ሕ/ቁ.1723 [1] ድንጋጌን መስፈርት አሟልቶ ያልተፈጸመ እስከሆነ ድረስ በሕግ ፊት የሚጸና የቤት ሽያጭ ወል ተደርጓልና ሕጋዊ ተግባር አለ ለማለት የሚቻልበት የሕግ አግባብ የሌለ መሆኑን ገልጸው እስከተከራከሩ ድረስ ሰነዱ ከፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1723(1) እና 1720 ድንጋጌዎች ይዘት አንጻር እንደረቂቅ ከሚቆጠር በስተቀር የዳኝነት ሚዛንን የሚደፋ የማስረጃነት ዋጋ የሚሰጠው አይደለም፡፡

ስለሆነም የአሁን አመልካች ባቀረቡት የሰበር አቤቱታ ተጠሪዎች ውሉ መደረጉን ክደው አልተከራከሩም በማለት ያቀረቡት ቅሬታ እና አመልካች ባልጠየቁበት ወይም ባልተነሳ ክርክር አመልካችም በውሉ መነሻነት የከፈሉት ክፍያ ካለ ክስ አቅርበው መጠየቅ ይችላሉ በማለት የስር ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ ከተጠየቀው ዳኝነት ውጪ በመውጣት ስለመሆን ያለመሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 182(2) እና የፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ. 31547 ከሰጠው አስገዳጅ የህግ ትርጉም አንጻር ለማጣራት የተያዘው ጭብጥ አመልካች ከተጠሪዎች ወላጆች ጋር የቤት ሽያጭ ወል አድርገናል ለዚህም ብር 400,000.00 ከፍያለሁ የተጠሪዎች አውራሾች ቤቱን ሰነዶች ማረጋገጫ እና ምዝገባ ጽህፈት ቤት ቀርበው ስም ሊያዙሩልኝ ተስማምተን ሳያዙሩልኝ ህይወታቸው ያለፈ ስለሆነ ተጠሪዎች ስም እንዲያዙሩልኝ ይወስንልኝ የሚል ዳኝነት ጠይቀው የስር ክፍተኛ ፍርድ ቤት አለ የተባለው ወል በተጠሪዎች የተካደ ስለሆነ እና ወሉም ከፍ/ብ/ሕ/ቁጥር 1723(1) እና 1720 ድንጋጌዎች አንጻር እንደ ረቂቅ የሚቆጠር እና በህግ ፊት የማይጸና ነው በማለት ድምዳሜ ላይ ደርሶ አመልካች በውሉ መነሻነት ለተጠሪዎች ወላጆች የከፈሉት ክፍያ ካለ ክስ መጠየቅ ይችላሉ በማለት የሰጠው ውሳኔ እና ይህንን ውሳኔ በማጽናት የፌደራሉ ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰጠው ትእዛዝ የፍ/ት/ብ/ህግ ቁጥር 1815(1)ን መሰረት ያደረገ ነው ከሚባል በስተቀር ባልተጠየቀ ዳኝነት የተሰጠ ውሳኔ ነው የሚያሰኝ ሆኖ አልተገኘም፡፡

ሲጠቃለል የስር ፍርድ ቤቶች ተጠሪዎቻች የቤት ሽያጭ ወል መደረጉንና መኖሩን ክደው የተከራከሩ በመሆኑ በሕግ ፊት የሚጸና ወል የለም በማለት የሰጡት ዳኝነት በሕግ አግባብ ነው ከሚባል በስተቀር መሰረታዊ የሆነ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ አላገኘነውም፡፡ ስለሆነም ታከታዩን ውሳኔ ሰጥተናል፡፡

### ወሳኔ

ማስታወሻ:- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ



1.የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁ/234662 ላይ በቀን 2/9/2015 ዓ.ም በዋለው ችሎት የስር የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ የሰጠውን ውሳኔ በማጽናት የሰጠው ትእዛዝ በፍ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.348/1/ መሠረት ጸንቷል።

2.በዚህ ፍርድ ቤት ለተደረገው ክርክር ወጪና ኪሳራ ግራቀኙ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።

3. የውሳኔው ግልባጭ ለስር ፍርድ ቤቶች ይተላለፍ።

መዝገቡ ተዘግቷል ወደ መ/ቤት ይመለስ።

