ሕጋዊ የኮንዶሚንየም ቤት ሽያጭ

የኮንዶሚኒየም ቤትን (የጋራ ህንፃን) አስመልክቶ የወጣውን አዋጅ ቁጥር 370/1995 ተከትሎ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የአስተዳደሩን ቤቶች የማስተላለፍ ኃላፊነትና አፈፃፀሙን ለመወሰን በወጣው አዲስ ነጋሪት ጋዜጣ አዋጅ ቁጥር 19/97 አንቀፅ 14 (2) ላይ የኮንዶሚኒየም ቤት እጣ የደረሰው ሰው ዕጣው ከደረሰው ቀን አንስቶ እስከ አምስት ዓመት ድረስ ለሶስተኛ ወገን በሽያጭ ወይም በስጦታ ለማስተላለፍ የማይችል ስለመሆኑ ተመልክቷል፡፡ ባለ እጣው እጣ ከደረሠው ቀን ጀምሮ አምስት ዓመታት ሳይሞላ ቤቱን አስመልክቶ በማናቸውም ሁኔታ የባለቤትነት መብቱን ለማስተላለፍ ውል እፈፅማለሁ ቢል የሠነዶች ማረጋገጫ ፅ/ቤት በዚህ ሕግ መሠረት አምስት ዓመት ሳይሞላ ማስተላለፍ እንደማይቻል በመግለፅ ተዋዋዮችን ይመልሳል፡፡ በመሆኑም የ ኮንዶሚኒየም ቤት መሸጥ የሚፈልግ ሰው ቤቱን በሚመለከት መከፈል ያለበትን የባንክ እዳ ማጠናቀቁን እንዲሁም እጣው ከደረሰው 5 አመት የሞላው እና ለሌላ ሰው ማዛወር የሚችል መሆኑን ከሚመለከተዉ የመንግስት መሬት አስተዳደር ማስረጃ ለውል አዋዋዩ ማቅረብ ይጠበቅበታል ::

ከአዋጅ ቁጥር 19/97 አንቀፅ 14 (2) በተቃራኒ በአዲስ አበባ ውስጥ በሚገኙ ኮንዶሚኒየሞች ተሠርተው ለባለ እድለኞች ከተላለፉ አምስት ዓመት ያልሞላቸው በርካታ ቤቶች ከባለ እድለኞች ለሌሎች ሠዎች በሽያጭ ተላልፈዋል፡፡ የሚተላለፉበትም መንገድ ሕጋዊ ቅድመ ሁኔታውን ጠብቆ በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1723 እና 2878 መሠረት በሠነዶች ማረጋገጫ ፅ/ቤት (በውል አዋዋይ ፊት) በሚደረግ መንግስት በሚያውቀው ውል ሳይሆን ሌሎች ሕጋዊ ሽፋኖችን በመጠቀም በድብቅ ነው፡፡ ሂደቱም :- ቤቱ ለባለ እጣው ከተላለፈ አምስት ዓመት ያልሞላውን ቤት የቤቱን ካርታ, ተያያዥ ሠነዶችና ቤቱን ለገዢ በማስረከብ፤ የቤቱን ሽያጭ ዋጋ እጥፍ ሳይበደሩ ሻጭ እንደተበደሩ የሚገልፅ የብድር ውል በሠነዶች ማረጋገጫ ፅ/ቤት በመፈራረም፤ እንደ ሻጩ ታማኝነት በሕጉ የተቀመጠው የአምስት ዓመት ጊዜ ሲደርስ በሠነዶች ማረጋገጫ ፅ/ቤት የቤት ሽያጭ ውል ተፈፅሞ ሕጋዊነቱ የሚጠበቅበትና በሻጩ እንደተወሰደ ተደርጎ በተፈረመው የብድር ውል መሠረት ብድሩ እንደተመለሰ የሚገልፅ ሰነድ ተፈርሞ ሽያጩ የሚከናወንበት ሁኔታ በሠፊው እየታየ የሚገኝ የሽያጭ ስርዓት ነው::

የሠነዶች ማረጋገጫ ፅ/ቤት ሳይሄዱ በመንደር ውል የባለቤትነት መብታቸውን የሚያስተላልፉትም ቢሆኑ የሚያደርጉት ውል በሕግ ዘንድ ተቀባይነት የሌለው ስለመሆኑ ሕጉ ከመከልከሉ ባሻገር ይህንኑ በሚያጠናክር መልኩ የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት **ሰበር ሰሚ ችሎት በቅፅ 13 የሰበር መዝገብ ቁጥር 65140** መጋቢት 10 ቀን 2004 ዓ.ም. አስገዳጅ ውሳኔ ሰጥቶበታል፡፡

> "የኮንዶሚኒየም ቤት እጣ የደረሰው ሰው እዳውን ከፍሎ ያጠናቀቀ ቢሆንም እንኳን እጣው ከደረሰው ቀን አንስቶ እስከ አምስት አመት ድረስ ለሶስተኛ ወገን በሽያጭ ወይም በስጦታ ለማስተላለፍ የማይችል ስለመሆኑ ከዚህ ጊዜ በፊት ቤቱን አስመልክቶ የሚደረግ ውል ፈራሽ ስለመሆኑ፡" አዋጅ ቁ. 370/95 አንቀፅ 14(2) የአ.አ አስተዳደር አዋጅ ቁ. 19/97 አንቀፅ 21 የፍ/ብ/ህ ቁ. 1678፣1808(2)

ከላይ እንዳየነው የኮንዶሚንየም ቤት ሽያጭ በድብቅ ሁኔታ ከተከናወነ በኋላ አምስት ዓመቱ ሞልቶ ገዢ ወገን ባለእጣውን (ሻጩን) የቤቱን የባለቤትነት ስም እንዲያዞር በሚጠይቅ ጊዜ የሽያጩ ዋጋ በተሻሻጡበት ጊዜ ከነበረው በከፍተኛ ሁኔታ ጭማሪ ያለው በመሆኑ ባለዕጣው የዋጋ ልዩነቱን ከግንዛቤ በማስገባት በብድር ውል የፈረምኩትን የገንዘብ መጠን ከፍዬ ቤቴን እወስዳለሁ በሚል እና ገዢው ደግሞ በብድር ውሉ የተፈረመውን የብድር ገንዘብ ባለዕጣው ይከፈለኝ በሚል የሚነሱ በርካታ አለመግባባቶች መዳረሻቸው ፍረድ ቤት እየሆነ መምጣቱ የሚስተዋል ችግር ነው ::

አንዳንድ ሰው ደግሞ የኮንዲሚንየም ቤትን በ ወለድ አግድ ውል መሰረት ይገዛል :: የፍትህ ብሄር ህግ /ቁ.3117 እንደሚደነግገዉ ‹‹ወለድ አግድ ማለት አንድ ባለእዳ ግዴታውን ለመፈጸም ማረጋገጫ በማድረግ ለገንዘብ ጠያቂዉ የማይንቀሳቀሰዉን ንብረት ለማስረከብ የሚገደድበት ውል ነዉ›› በማለት ደንግጎታል :: የወለድ አግድ ውል እንደተፈፀመ ውሉ ወዲያው ቤቱ በሚገኝበት ከተማ ማዘጋጃ ቤት ወይም አስተዳደር ከሚገኘው የቤቱ ማህደር ጋር መያያዝ ወይም መመዝገብ እንደሚኖርበት እና የማይመዘገብ ከሆነ ግን ውሉ ውጤት እንደማይኖረው የፍትሃብሄር ህጉ አንቀፅ 3118 እና 3052 በአንድነት ይደነግጋሉ፡፡

ስለሆነም ይህ ድንጋጌ የሚሰራው የ 5 አመት ጊዜ ገደቡን ለጨረሰና ፡ የኮንዶሚንየም ቤቱን በወለድ አግድ ደንብ መሰረት ለሚይዝ ሰው ነው ።። ምክንያቱም የ ኮንዶሚንየም ሽያጭ ውል መፈፀም የሚቻለው ቤቱ ለ ባለእድለኛ ከተላለፈ ቀን ጀምሮ ከአምስት አመት በኋላ ስለሆነ ፡ ይህ ጊዜ ሳይደርስ የሚደረግ የኮንዶሚንየም ቤት ሽያጭ ውል ህጋዊ ስለማይሆን ፡ የወለድ አግድ ውሉም ህጋዊ አይሆንም ፡ በመሬት አስተዳደርም አይመዘገብም ማለት ነው ።። ስለሆነም አሁንም ቢሆን በወለድ አግድ ውል የ 5 አመት የጊዜ ገደቡን ያልጨረሰ የኮንዶሚንየም ቤት መግዛት ሕጋዊ መሰረት የሌለው ነው ማለት ነው ።። ይህን ሃሳብ በሚገባ ለመረዳት የፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት **ሰበር ሰሚ ችሎት በቅፅ 21 መዝገብ ቁጥር 117953** ያንብቡ።።

በጠቅላላው በሕጋዊ የሽያጭ ውል መሰረት የኮንዶሚንየም ቤት ያልገዛ ሰው ፡ መሰረታዊ የንብረት መብቶችን ያጣ ሰው ነው የሚሆነው ።። ምክንያቱም የቤት ዋጋ በባህሪው ከጊዜ ወደጊዜ እየጨመረ የሚሄድ በመሆኑ ሻጭ ብድሩን በመክፈል ቤቱን መልሶ የሚረከብበት ዕድል ዝግ ባለመሆኑ እና በወለድ አግድ ውል የ 5 አመት የጊዜ ገደቡን ያልጨረሰ የኮንዶሚንየም ቤት የገዛ ሰው ፡ ህጋዊ መያዣ ውል ሰነድ የሌለው በመሆኑ ነው ።። በተጨማሪም ይህንን ሁሉ ክልከላ ተላልፎ የ 5 አመት ጊዜ ገደቡን ያልጨረሰ የኮንዶሚንየም ቤት የገዛ ገዢ ንብረቱን በስሙ ለማስመዝገብ ግዴታ ተጨማሪ አመታትን እና የሻጭን ቅንነት ይጠባበቃል ማለት ነው ።። በዚህም የተነሳ ገዢ ቤቱን በእጁ ቢያስገባም ቤቱን **ለ3ኛ ወገን መሸጥ ፤ ማስያዣ አድርጎ ብድር መበደር** ስለማይችል ፡ በቤቱ ላይ ላይ መሰረታዊ የንብረት መብቶች አይኖሩትም ማለት ነው ።።

Samuel Girma
Legal consultant and Attorney
+251911190299

ሳሙኤል ግርማ
የሕግ አማካሪ እና ጠበቃ

በ ስልክ +251 911 190 299
በ ፌስቡክ https://fb.me/attorneysam
በ ቴላግራም https://t.me/lawyersamuel