እንደሚጠቁመው ለ 3ኛ ወገኖች ስለ ውሉ መኖር እውቅና ይፈጥራል። በሁለተኛ ደረጃ አንድ ቤትን በተመለከተ የተመሰረቱ ሌሎች የሽያጭ ውሎች ካሉ ውሎቹ የተመዘገቡበትን ቀን በመመልከት እና ለውሎቹ የተሰጡትን የምዝገባ ቁጥሮች በማየት ቀድሞ የተመዘገበውን ውል ተቀባይነት ለማረጋገጥ ይጠቅማል። በሶስተኛ ደረጃ በገለልተኛ የመንግስት ቢሮ ውስጥ የቤት ሽያጭ ውሉ አንድ ቅጅ መቀመጡ ቅን ልቦና የሌላቸው ተዋዋይ ወገኖች በእጃቸው ያለውን የውሉን ቅጅ አንዳንድ ክፍሎች በሀሰት ለመሰረዝና ለመደለዝ እድል አይፈጥርላቸውም።

ስንጠረዥ 1- የኢትዮጵያ ፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የቤት ሽያጭ ውሎችን ምዝገባ በተመለከተ የሰጣቸው የህግ ትርጉሞች አጭር መግለጫ

ተ.ቁ	የሰበር መዝገብ ቁጥር	የቅጹ እና የገጽ ቁጥር	ውሳኔዎቹ የተሰጡበት ጊዜ፣ እንደ ኢትዮጵያ ዘመን አቆጣጠር	የሰበር ሰሚ ችሎቱ አቋሞችና ትርጉሞች
1	15992	ቅጽ 1, ገጽ 68	ሀምሌ 19, 1997	የቤት ኪራይ ውል በ ኢትዮጵያ የፍታብሄር ህግ አንቀጽ 1723 መሰረት መመዝገብ አይጠበቅበትም።
2	21448 እና 34803	ቅጽ 4, ገጽ 40 እና ቅጽ 8, ገጽ 294	ሚያዚያ 30, 1999 እና ጥቅምት 27፣ 2001	ቤቶችን የሚመለከቱ የሽያጭ ውሎች በህጉ ዘንድ ተቀባይነት የሚኖራቸው የግድ በጽሁፍ ሲደረጉ እና ውል ለማዋዋል በህግ ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት ሲመዘገቡ ነው።
3	32222	ቅጽ 7, ገጽ 170	የካቲት 4, 2000	የቤት ስራ ተቋራጭነት ውል አጻጻፍ መደረግ የሚገባው በፍታብሄር ህግ አንቀጾች 3019 እና 3020 መሰረት እንጅ በአንቀጽ 1723 መሰረት አይደለም። ስለሆነም የቤት ስራ ተቋራጭነት ውል መመዝገብ አይጠበቅበትም።

Scanned with ACE Scanner

4	17742 እና 39803	ቅጽ 7, ገጽ 49 እና ቅጽ 8, ገጽ 387	መጋቢት 2, 2000 እና ሀምሌ 2, 2001	ቤትን የተመለከተ የስጦታ ውል መደረግ ያለበት በፍታብሄር ህግ አንቀጾች 2443፣ 881 እና 882 መሰረት እንጅ በአንቀጽ 1723 መሰረት አይደለም። ስለሆነም ቤትን የተመለከተ የስጦታ ውል መመዝገብ አይጠበቅበትም።
5	29233	ቅጽ 7, ገጽ 153	ግንቦት 7፣ 2000	አንድ የቤት ሽያጭ ውል ባለመመዝገቡ ምክንያት እንዲፈርስ ፍርድ ቤቶች ሲወስኑ የፍታብሄር ህግ አንቀጽ 1815 (1)ን መሰረት በማድረግ ተዋዋዮቹን በተቻለ መጠን ውሉ ከመደረጉ በፊት ወደ ነበሩበት ሁኔታ እንዲመለሱ ማድረግ ይገባቸዋል።
6	36294	ቅጽ 8, ገጽ 319	ህዳር 9፣ 2001	ሰዎች በማህበር በመደራጀት የሕብረት ስራ ማህበር በማቋቋም የሚገነቡትን ቤት ሽያጭ አጻጻፍ መታየት ያለበት ከፍታብሄር ሕግ ቁጥር 1723 አንፃር ሣይሆን ከህብረት ሥራ ማህበራት አዋጅ ቁጥር 147/91 አንፃር ነው። ስለሆነም የማህበር ቤት በ አንቀጽ 1723 መሰረት መመዝገብ አይጠበቅበትም።
7	39336	ቅጽ 8, ገጽ 337	ሀምሌ 7፣ 2001	አንድ የቤት ሽያጭ ውል ባይመዘገብም እንኳን ውሉን ለመፈጸም የተሰራውን ስራ ለማፍረስ የማይቻል ሲሆን ወይም አስቸጋሪ ሆኖ ሲገኝ ወይም ከፍ ያለ መሰናክል የሚያመጣ ከሆነ የተሰሩት ስራወች እንደረጉ አንዲቀሩ በፍታብሄር ሕግ ቁጥር 1817 (1) መሰረት ፍርድ ቤቶች መወሰን ይችላሉ።

Scanned with ACE Scanner

8	38666	ቅጽ 8, ገጽ 337	ሀምሌ 9፣ 2001	ባንኮችና ሌሎች ገንዘብ አበዳሪ የፋይናንስ ተቋማት ለብድር ቤቶችን ለማስያዝ ከተበዳሪወች ጋር የሚፈጽሙት ውል በፍታብሄር ህጉ አንቀጽ 1723 መሰረት ሊተረጎም አይገባም። (በዚህ ጉዳይ ላይ ተፈጻሚነት ያለው አዋጅ ቁጥር 639/2001 ነው።...በጸሀፊው የተጨመረ)
9	36887 እና 43825	ቅጽ 10, ገጽ 133 እና ቅጽ 13, ገጽ 233	ታህሳስ 6፣ 2002 እና ህዳር 18፣ 2001	የቤት ሽያጭ ውል ስለመኖሩ በተዋዋይ ወገኖች የታመነ ከሆነ ውሉ ባይመዘገብም በጽሁፍ መደረጉ ብቻ ህጋዊ እውቅና ያሰጠዋል። በተጨማሪም የቤት ሽያጭ ውል ባለመመዝገቡ ምክንያት እንዲፈርስ ተዋዋይ ወገኖች ካልጠየቁ በስተቀር ፍርድ ቤቶች በፍታብሄር ህጉ አንቀጽ 1808 (2) መሰረት በራሳቸው አነሳሽነት ውሉ እንዲፈርስ ማድረግ አይችሉም።
10	57356	ቅጽ 12, ገጽ 98	መጋቢት 22፣ 2003	አንድ የቤት ሽያጭ ውል በጽሁፍ ከተደረገ በኋላ በፍታብሄር ህጉ አንቀጽ 1727 (2) መሰረት ቢያንስ ሁለት ምስክሮች ያልፈረሙበት ከሆነ ውሉ ውል ለማዋዋል በህግ ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት የተመዘገበ ቢሆንም እንኳን ተቀባይነት አይኖረውም።
11	78398	ቅጽ 14, ገጽ 73	ጥቅምት 19፣ 2005	ውል ለማዋዋል በህግ ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት በፍታብሄር ህጉ አንቀጽ 1723 መሰረት ያልተመዘገበ የቤት ሽያጭ ውል እንደ ረቂቅ ስለሚቆጠር በፍታብሄር ህጉ አንቀጽ 2005 (1) መሰረት እንደ አሳማኝ ማስረጃ መውሰድ አይቻልም።

Scanned with ACE Scanner

`12	98079	ቅጽ 16, ገጽ 227	ሰኔ 16፣ 2006	የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ በተመለከተ መንግስት ካለበት ኃላፊነት የተነሳ በተዋዋይ ወገኖች መካከል ውል እንዲዋዋሉ እና መዝገብ እንዲያደራጁ የተወሰነ አካልን ባላደረገበት ጊዜና ቦታ በአካባቢው የሚፈፀሙ ልማዳዊ አሰራሮችን ህጋዊ መሰረት የላቸውም ለማለት የማይቻል ስለመሆኑ፣ ከፍ/ሕ/ቁ. 3364
13	99634	ቅጽ 18, ገጽ 182	ሰኔ 1፣ 2007	አንድ የቤት ሽያጭ ውል በፍርድ ፈራሽ ነው ተብሎ ተዋዋዮች ወደነበሩበት እንዲመለሱ ሲወሰን ንብረት የመመለስ ግዴታ ያለበት ሰው ንብረቱን ለውጦ ወይም ከዛ በላይ ወጭ አውጥቶ ላወጣው ወጭ ያለውን መብት ያለአግባብ መበልጸግ በሚለው የፍታብሄር ህጉ ድንጋጌወች መሰረት መጠየቅ ይችላል። የፍታብሄር ህጉ አንቀጽ 1818 እና የፍታብሄር ስነ ስርአት ህግ ቁጥር 392 (1) ይመልከቱ
14	99124	ቅጽ 19, ገጽ 211	የካቲት 28፣ 2008	ተዋዋዮች ቤት በሽያጭ ሲተላለፍ በህጉ በተደነገገው መሰረት ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት ቀርቦ የማስመዝገብ ግዴታን ስምምነታቸው ላይ ካካተቱትና ነገር ግን ይህንን ተፈጻሚ ማድረግ ካልተቻለ በፍታብሄር ህጉ አንቀጾች 1723፣ 1810 እና 1885 (1) መሰረት የተዘጋጀው ስምምነት ረቂቅ እንጅ ውል አይደለም።

Scanned with ACE Scanner