ሰኔ 18 ቀን 2006 ዓ.ም

ለፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

ሰበር ሰሚ ችሎት

<u>አዲስ አበባ፣</u>

አመልካች------አቶ ደቻሳ ደሜ

አድራሻ፡- ባህር ዳር ከተማ

መልስ ሰጭ ----አቶ ነገደ በጉልበቱ

አድራሻ፡- አዲስ አበባ

የፌ/መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ልደታ ምድብ 13ኛው የአፈጻጸም ችሎት ግንቦት 14 ቀን 2005 ዓ.ም በመዝገብ ቁጥር 86757 በሰጠው ትዕዛዝ ላይ እና የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት 3ኛ ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመዝገብ ቁጥር 56789 ሰኔ 10 ቀን 2006 ዓ.ም በሰጠው ውሳኔ ላይ ቅር በመሰኘት የቀረበ የሰበር አቤቱታ

<u>ሀ. ጉዳዩ መነሻና የሥር ፍ/ቤቶች አቋም በአጭሩ</u>

1. አመልካች አቶ ደቻሳ ደሜ ለወ/ሪት ከድጃ መሐመድ ኢብራሂም የካቲት 29 ቀን 2003 ዓ.ም በተፈረመ የብድር ውል 500,000.00 (አምስት መቶ ሺህ ብር) አበድሯት ይህንን ብር ለመክፈል ፈቃደኛ ባለመሆኗ በፌ/የመጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት ቂርቆስ ምድብ ክስ መስርቶባታል። ፍ/ቤቱም ወ/ሪት ከድጃ መሐመድ የተጠየቀውን ገንዘብ ከነወለዱ እና ከእነ ኪሳራው ጭምር አመልካች እንድትከፍል ወስኗል።
2. ተጠሪም በወ/ሪት ከድጃ ላይ የፍ/ብ/ክስ መስርቶ ውሳኔ አሰጥቷል። በመሆኑም ሁለቱም ግለሰቦች በተለያዩ ችሎቶች በዚችው ግለሰብ ላይ አፈጻጸም ከፍተዋል። ተጠሪም አፈጻጸም የከፈተው በልደታ ምድብ 13ኛ የአፈጻጸም ችሎት ሲሆን የመ/ቁጥሩም 168025 ነበር። አመልካች ደግሞ አፈጻጸም የከፈተው በንፋስ ስልክ ላፍቶ ምድብ 5ኛ የአፈጻጸም ችሎት ሲሆን የመ/ቁጥሩም 73101 ነበር። ከዚህም በመቀጠል ሁለቱም ግለሰቦች አፈጻጸማቸውን በፍ/አፈጻጸም መምሪያ ከፍተዋል። አመልካች አፈጻጸም የከፈተው መዝገብ ቁጥር 22244 ሲሆን፣ የተጠሪው የመዝገብ ቁጥር ደግሞ 20918 ነበር።
3. የፍርድ ባለዕዳ የሆነችው ግለሰብ ሌላ ምንም ዓይነት ንብረት ስለሌላት ሁለቱም የፍርድ በባለመብቶች በአዲስ አበባ ከተማ፣ አራዳ ክ/ከተማ፣ በወረዳ 10፣ አያት 1 ሳይት በህንፃ ቁጥር 94 ላይ የወለል ቁጥር 3 የቤት ቁጥር BAY-B94/21 የሆነውን የፍ/ባለዕዳ ኮንዶሚኒየም ቤት አሳግደው ነበር። አመልካች የአፈጻጸም አቤቱታ የከፈተበት የንፋስ ስልክ ምድብ 5ኛው የአፈጻጸም ችሎት ይህ ከላይ የተመለከተው ቤት ተሸጦ ለአመልካች ያስፈረደው ገንዘብ እንዲከፈለው ሲል ወስኗል። መልስ ሰጭ የአፈጻጸም አቤቱታ ያቀረበበት ልደታ ምድብ 13ኛው ችሎትም ይኸው ተመሳሳይ ቤት ተሸጦ ለመልስ ሰጭ ያስፈረደው ገንዘብ እንዲከፈለው ሲል ወስኗል።
4. ከላይ የተመለከቱትን ሁለት ውሳኔዎች መሠረት በማድረግ የፍ/አፈጻጸም መምሪያው በቤቱ ላይ ጨረታ በማውጣቱ አመልካችና ተጠሪ ግንቦት 1 ቀን 2005 ዓ.ም በጨረታው ላይ የተሳተፉ ቢሆንም ተጠሪው ጨረታውን በ485,000.00 ብር አሸንፏል። ከዚህም በመነሳት ተጠሪው ለቤቱ የሚከፍለው ዋጋ ከእኔ ዕዳ ጋር ስለሚቻቻል ለአመልካች ምንም ዓይነት ገንዘብ የመክፈል ግዴታ የለብኝም በማለቱ አመልካች ግን ሁለታችንም ተራ ገንዘብ ጠያቂዎች እንደመሆናችን መጠን መልስ ሰጭ እንደማገኛውም ገዥ ተቆጥሮ ለአመልካች ገንዘብ ሊከፍል ይገባል የሚል ክርክር በማንሳቱ የፍርድ አፈጻጸም መምሪያው በጉዳዩ ላይ ተገቢውን ትዕዛዝ እንዲሰጥበት ለልደታ ምድብ 13ኛው ችሎት ጉዳዩን አስተላልፎለት ነበር። ችሎቱም ግንቦት 14 ቀን 2005 ዓ.ም በሰጠው ትዕዛዝ መልስ ሰጭ በጨረታው አሸናፊ በመሆኑ የእርሱን ዕዳ ከቤቱ ሽያጭ ጋር ከሚያቻችል በቀር ለአመልካች እንደ ድርሻው ገንዘብ የመክፈል ግዴታ የለበትም ሲል ትእዛዝ ሰጥቷል።
5. አመልካችም ፍርድ ቤቱ በሰጠው ትእዛዝ ቅር በመሰኘት ይግባኙን ለፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት አቅርቦ፣ ይግባኝ ሰሚ ችሎትም ጉዳዩን ተቀብሎ ሁለቱንም ወገኖች ካከራከረ በኋላ ሰኔ 2 ቀን 2006 ዓ.ም በዋለው ችሎት ውሳኔ ሰጥቷል። ይግባኝ ሰሚው ችሎት የሰጠው ውሳኔ ይዘት በአጠቃላይ ሲታይ ተጠሪው ቤቱን ቀድሞ በአፈጻጸም ፍርድ ቤት ስላሳገደው የቅድሚያ መብት ስላገኘ የቤቱን ሽያጭ ገንዘብ ለአመልካች ሊያከፍል አይገባውም የሚል ነው። ሆኖም ግን

የሥር ፍ/ቤትም ሆነ ይግባኝ ሰሚው ችሎት የያዙት አቋም ምንም ዓይነት የህግ ድጋፍ የሌለው ውሳኔ በመሆኑ አመልካች በጥብቅ ይቃወመዋል፡፡ ዝርዝር የተቃውሞ ነጥቦችንም እንደሚከተለው እናቀርባለን፡፡

<u>ለ. ለሰበር አቤቱታው መነሻ የሆኑ ዝርዝር የቅሬታ ነጥቦች</u>

1. የፌ/የመ/ደረጃ ፍ/ቤት በሰጠው ትዕዛዝ ተጠሪው የፍርድ ባለዕዳን ቤት የገዛው እንደማንኛውም ተጫራች በመሆኑ ለቤቱ መክፈል የሚገባው ዋጋ ከዕዳው ጋር ይቻቻልለታል እንጂ ለአመልካች እንደድርሻው ገንዘብ መክፈል አይኖርበትም ብሏል፡፡ ሆኖም ግን ይህ የፍ/ቤቱ ትዕዛዝ ፍጹም የተሳሳተና የህግም ሆነ የአመክንዮ ድጋፍ የሌለው ነው፡፡ ምክንያቱም አመልካችም ሆነ ተጠሪ ተራ ገንዘብ ጠያቂዎች እንደመሆናቸው መጠን የፍርድ ባለዕዳን ንብረት /ኮንዶሚኒየም ቤቱን/ ሌላ ሦስተኛ ወገን ገዝቶት ቢሆን ኖሮ ከቤቱ ሽያጭ ላይ የሚገኘውን ገንዘብ አመልካችና ተጠሪው እንደየድርሻቸው (rateably) ይከፋፈሉታል እንጂ አንደኛው የፍ/ባለመብት መቶ በመቶ ተጠቃሚ ሆኖ ሌላኛው የፍ/ባለመብት በዜሮ ሊሰናበት ይገባል የሚባልበት ምክንያት ሊኖር አይችልም፡፡ ይልቁንም የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህግ ቁጥር 403 በግልጽ የሚደነግገው በፍርድ ቤት ትዕዛዝ ተከብሮ የተያዘ ሀብት በፍ/ባለመብቶች መካከል እንደየድርሻቸው እንደሚከፋፈል ነው፡፡ እዚህ ላይ መነሳት የሚኖርበት ነጥብ ታዲያ ተጠሪው ጨረታውን በማሸነፉ ብቻ ቀደም ሲል ሁለቱም ግለሰቦች ያስፈረዱበንና ያሳገዱትን ንብረት በምን ምክንያት ጠቅልሎ ሊወስድ ይገባዋል የሚለው ጥያቄ ነው፡፡ በመሆኑም የፌ/መ/ደረጃ ፍርድ ቤት የሰጠው ትእዛዝ በምክንትም ሆነ በውጤት ደረጃ ሙሉ በሙሉ ውድቅ መደረግ የሚገባው ነው፡፡
2. ይግባኝ ሰሚው ችሎት የሰጠው ውሳኔም ቢሆን የህጉን መንፈስ ያዛባ ውሳኔ ስለሆነ ውድቅ መደረግ አለበት፡፡ ምክንያቱም ይግባኝ ሰሚው ችሎት ለውሳኔው መሠረት ያደረገው ተጠሪው የወ/ሮ ከድጃን ቤት ቀድሞ ያሳገደ ስለሆነና የመያዣ መብት በፍርድ ቤት ውሳኔ ስለተቋቋመለት የቅድሚያ መብት አለው በማለት ነው፡፡ ነገር ግን በፍርድ ቤት የእግድ ትእዛዝ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የመያዣ መብት ሊመሰረት እንደማይችል የፍትሃብሄር ህጉ የሚደነግገውን በአንክሮ በማንበብ መገንዘብ ይቻላል፡፡ ለምን ቢባል የፍትሀብሄር ህጋችን አንቀጽ 3041 የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ በቀጥታ በህግ፤ በፍርድ ወይም በውል ወይም ደግሞ በኑዛዜ ሊቋቋም ይችላል በማለት ይደነግጋልና ነው፡፡ እዚህ ላይ መነሳት የሚኖርበት ዋናው ነጥብ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ <u>በፍርድ</u> ይቋቋማል ማለት በጊዜያዊ የእግድ ትእዛዝ ይቋቋማል ማለት ነው ወይ የሚለው ነጥብ ነው፡፡ እንደሚታወቀው <u>ፍርድ</u> ለአንድ የፍትሐብሄር ክርክር የመጨረሻ እልባት የሚሰጥ የፍርድ ቤት ውሳኔ ሲሆን የእግድ ትእዛዝ ግን ስሙም እንደሚያመለክተው ጊዜያዊ መፍትሄ የሚያስገኝ የፍርድ ቤት ትእዛዝ ነው፡፡ ከዚህም መገንዘብ የሚቻለው በእግድ ትእዛዝ እና በአንድ ጭብጥ ላይ የመጨረሻ እልባት ለመስጠት በሚተላለፍ የፍርድ ቤት ውሳኔ መካከል እጅግ መሠረታዊ የሆነ ልዩነት ያለ መሆኑን ነው፡፡ በመሆኑም የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ የሚቋቋመው በፍርድ ቤት ውሳኔ እንጅ በንብረት ላይ በሚሰጥ የእግድ ትእዛዝ አይደለም፡፡ ይህንንም አባባላችንን ይበልጥ ለመገንዘብ በ 1958 ዓ.ም ወጥቶ እስከሁንም ድረስ በሥራ ላይ ያለውን የፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህግ መመልከቱ እጅግ ጠቃሚ ነው፡፡ በዚህ ህግ አንቀጽ 3 በግልጽ እንደተመለከተው ትእዛዝ ማለት ከውሳኔ የተለየና በፍርድ ቤት የሚሰጥ ማናቸውም ዓይነት እንደብይን የሚቆጠር ተፈጻሚ ትእዛዝ ማለት ነው፡፡ ይኸው ህግ ለፍርድ የሰጠው ትርጉም ግን ለትእዛዝ ከሰጠው ትርጉም ፈጽሞ የተለየ መሆኑን ይህንኑ አንቀጽ በማንበብ መገንዘብ ይቻላል፡፡ ስለሆነም በፍርድ ቤት ድርጊት በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የመያዣ መብት ለማቋቋም የሚቻለው የፍርድ ቤቱ ድርጊት <u>ፍርድ</u> የሆነ እንደሆነ ብቻ ነው፡፡ ስለሆነም የሥር ይግባኝ ሰሚው ችሎት ከላይ በተመለከተው የኮንዶሚኒየም ቤት ላይ ጊዜያዊ የእግድ ትእዛዝ ስለተሰጠ ብቻ የመያዣ መብት ተቋቋሟል በማለት የወሰነው የህጉን እውነተኛ መልእክት በማዛባትና የህግ አውጭውን ሀሳብ ባለመገንዘብ ስለሆነ ሊነቀፍና ውድቅ ሊደረግ የሚገባው ውሳኔ ነው፡፡
3. በማንኛውም የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ በተራ የእግድ ትእዛዝ መያዣ ሊቋቋም እንደማይችል የፍትሃብሄር ህጋችን በአንቀጽ 3044 ሥር የሚደነግገውን መመልከቱ ብቻ በቂ ነው፡፡ ምክንያቱም የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ዳኞች በዳኝነት የሰጡት ፍርድ፣ ሽማግሎች በሽምግልና ዳኝነት የሰጡት ብይን ወይም የሰጡት ትዕዛዝ ተፈጻሚነት እንዲያገኝ ለማረጋገጥ አንዱ ወገን በሌላው ወገን በማይንቀሳቀስ በአንድ ወይም በብዙ ንብረቶች ላይ የመያዣ መብት እንዲኖረው ለመወሰን ይችላሉ ሲል፤ ንኡስ አንቀጽ 2 ደግሞ ይህም የፍርድ ውሳኔ ወይም የሽምግልና ዳኝነት ብይን የዋስትና መያዣ የተሰጠበትን የእዳ ልክ እና ስለዚህም እዳ በመያዣ የተሰጠውን ንብረት ወይም ንብረቶች ለይቶ ያመለክታል በማለት ይደነግጋል፡፡ ወደተያዘው ጉዳይ ስንመጣ ግን የፌ/መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የኮንዶሚኒየም ቤቱን ከማገዱ በስተቀር ቤቱ በመያዣነት የተሰጠ መሆኑን በፍርድ አላመለከተም፡፡ በዋስትናው የተረጋገጠውን የገንዘብ መጠንም ለይቶ አላስቀመጠም፡፡ ፍርድ ቤቱ ያደረገው ነገር ቢኖር በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህግ ቁጥር 414 በተመለከተው መሠረት ንብረቱ እንዳይሸጥና እንዳይለወጥ የእግድ ትእዛዝ መስጠት ብቻ ነው፡፡ እንዲህ ያለው የእግድ ትእዛዝ ደግሞ ፍርድ ለማስፈጸም የተሰጠ ጊዜያዊ ትእዛዝ እንጂ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የመያዣ መብት

የሚያቋቁም ፍርድ አይደለም፤ ሊሆንም አይችልም። ስለዚህም ይግባኝ ሰሚው ችሎት የሰጠው ውሳኔ ህግን የጣሰ ስለሆነ በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት ሊሻር ይገባዋል።

4. የተከበረው ሰበር ሰሚ ችሎት እንዲገነዘብልን የምንፈልገው ማንኛውም የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ በህግ ፊት ዋጋ የሚያወጣውና መያዣ ተቀባዩን (the mortgagee) የቅድሚያ መብት የሚያሰጠው መያዣው የተመዘገበ እንደሆነ ብቻ ነው። ይህንንም አስመልክቶ የፍትሃብሄር ህጋችን በአንቀጽ 3052 ሥር የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ <u>በማናቸውም ዓይነት ሰነድ ላይ የተመሰረተ ቢሆንም</u> ከተጻፈበት ቀን አንስቶ የማይንቀሳቀሰው ንብረት በሚገኝበት አገር ባለው የማይንቀሳቀስ ርስት መዝገብ ካልተጻፈ በቀር ማንኛውንም ዓይነት ውጤት አያስገኝም በማለት በማያሻማ ቋንቋ ይደነግጋል። ከዚህም መገንዘብ የሚቻለው የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ በህግ፣ በፍርድ አልያም ደግሞ በውል ቢቋቋምም የግድ መመዝገብ እንዳለበት ነው። መያዣው ካልተመዘገበ ግን ምንም ዓይነት ህጋዊ ውጤት ሊያስገኝ እንደማይችል ህጉ በግልጽ ይነግረናል። የዚህን ደንጋጌ ግልጽ መልዕክት ተቀብሎ ውሳኔ መስጠት ደግሞ የፍርድ ቤቶች ህጋዊ ግደታቸው ነው። ወደተያዘው ጉዳይ ስንመጣ ታድያ ተጠሪው የወ/ሮ ከድጃን ቤት የእግድ ትእዛዝ አስጥቶበታል እንጂ የመያዣ መብት እንዲቋቋም አድርጓል ሊያስብል የሚያስችል አንዳችም ህጋዊ ምክንያት የለም። ምክንያቱም አንድም ቤቱ በፍርድ ቤቱ ትእዛዝ ታገደ እንጂ የመያዣ መብት አልተቋቋመበትም፤ ሁለተኛም ይህ ቤት በመያዣ የተያዘ መሆኑ በፍርድ ቤቱ ተገልጾ ለሚመለከተው አካል ቀርቦ አልተመዘገበም። ቤቱ ኮንዶሚኒየም እንደመሆኑ መጠን፣ በወቅቱ ሊሸጥና ሊለወጥ የማይችል ስለነበር በመያዣነት ሊመዘገብም አይችልም ነበር። ስለሆነም የሥር ፍርድ ቤት ውሳኔውን የሰጠው ህግን በመተላለፍ ስለሆነ በዚህ ሰበር ሰሚ ችሎት ሊታረም ይገባዋል።

<u>ሐ. አመልካች ከተበረው ሰበር ሰሚ ችሎት የሚጠይቀው ዳኝነት</u>

1. የሥር ፍርድ ቤቶች የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ ይህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ ሙሉ በሙሉ ተሽሮ አመልካችና ተጠሪ ከወ/ሮ ከድጃ ቤት ሽያጭ የሚገኘውን ገንዘብ አንደድርሻቸው ሊካፈሉ ይገባል ተብሎ እንዲወሰንልን በማክበር እናመለክታለን።
2. በዚህ ክርክር ሳቢያ አመልካች ያወጣውን ወጭ ተጠሪው እንዲተካ ተብሎ እንዲወሰንልን በማክበር እናመለክታለን።

ይህ የሰበር አቤቱታ በእውነት የቀረበ መሆኑን በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ ህግ ቁጥር 92 መሠረት አረጋግጣለሁ።