

የሰ/መ/ቁ 38681

ጥቅምት 3 ቀን 2002 ዓ.ም

ዳኞች:- መንበረፀሀይ ታደሰ

ሐጎስ ወልዱ

ሂሩት መለሠ

ታፈሰ ይርጋ

አልማው ወሌ

አመልካች:- የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ - አልቀረበም

ተጠሪ:- እማሆይ ፀሐይቱ አምበሉ - ወኪል ቀረቡ

መዝገቡ ተመርምሮ ቀጥሎ የተመለከተው ፍርድ ተሰጥቷል።

ፍ ር ድ

የሰበር አቤቱታው የቀረበው የአማራ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት ጠቅላይ ፍ/ቤት በፍ/ብ/ደ/መ/ቁጥር 12269 ሰኔ 29 ቀን 1999 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ በፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት በመጽናቱ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል በማለት አመልካች ቅሬታ በማቀረቡ ነው።

ጉዳዩ የተጀመረው በምዕራብ ጉጃም ዞን አስተዳደር ከፍተኛ ፍ/ቤት ሲሆን ተጠሪ በአመልካች ላይ ባቀረቡት ክስ በጅጋ ከተማ በ500 ካ/ሜትር ቦታ ላይ ያረፈውን ቤት ከሳሽና ሚች ባለቤቱ ቁስ አለሙ ከበደ ወ/ሮ አስካለ አድማሱ ከተባሉት ግለሰብ ገዝተን ባለሀብትነቱን በባለቤቱ ስም አዙረን ከዚያም ባለቤቱ ሲሞቱ በከሳሽ ስም ዞር ከነሐሴ 1975 እስከ ሰኔ 1998 ዓ.ም ድረስ ከሳሽ ግብር እየከፈልኩ ለ23 ዓመት በባለሀብትነት ይገጠው የምገኝ ሲሆን ቤቱን መያዣ ለማድረግ የሚያበቃ ውክልና ሳይኖር ተከላሽ መያዣ አድርጌዋለሁ በማለት በጨረታ ለመሸጥ የጋዜጣ ማስታወቂያ ያወጣ ስለሆነ ባንኩ ቤቱን ለመሸጥ ከሕግ ወይንም ከውል የመነጨ መብት ሳይኖረው ሊሸጥ ስለማይችል መብት የለውም ተብሎ ይወሰንልኝ በማለት ጠይቀዋል።

የከሳሽ ክስና ማስረጃም ለተከላሽ ደርሶ በሰጠው መልስ ክስ የቀረበበትን ቤት ተከላሽ በሐራጅ ለመሸጥ የተነሳው ከአቶ ምንውየለት ዓለሙ ጋር ባደረገው የብድር ውል ተበዳሪው መጋቢት 4 ቀን 1987 ዓ.ም ለንግድ ሥራ ማስፋፊያ የሚያውሉት ብር 30 ሺህ በብድር ሲወስዱ መያዣ ስለሰጡ ነው። ይህም የሆነው ቤቱ በተበዳሪው ስም የተመዘገበ ስለመሆኑና ዕዳና ዕገዳ የሌለበት ስለመሆኑም የጅጋ ከተማ ማዘጋጃ ቤት በሰጠው ማረጋገጫ መሠረትና መያዣውም በማዘጋጃ ቤቱ በመመዘገቡ ነው። ስለሆነም ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክሯል።

የግራ ቀኝ ክርክር በዚህ መልኩ የቀረበለትም የምዕራብ ጉጃም ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት ክርክር የተነሳበትን ቤት ከሳሽና ባለቤታቸው የገዙት ነው ወይንስ የተበዳሪው የአቶ ምንውየለት ዓለሙ ነው? የሚል ጭብጥ መስርቶ ጉዳዩን በመመርመር ከሳሽ ከባለቤታቸው ቁስ ዓለሙ በላይ ጋር በትዳር አብረው በነበሩ ጊዜ ለክርክሩ ምክንያት የሆነውን ቤት ከወ/ሮ አስካለ አድማሱ ላይ ገዝተናል ቢሉም ይህንን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ካለማቅረባቸውም በላይ ስመ ንብረቱም ከወ/ሮ አስካለ አድማሱ ወደ ቁስ ዓለሙ በላይ ስለመዘገቡ የቀረበ ማስረጃ የለም። አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል ንብረቱ ባለበት አገር በሚገኘው በማይንቀሳቀስ ንብረት መዝገብ ካልተጻፈ በስተቀር በ3ኛ ወገኖች ዘንድ ውጤት እንደሌለው በፍ/ብ/ሕ/ቁ 2878 ላይ የተመለከተ ስለሆነ ከሳሽም በስማቸው ከ1975-1998 ዓ.ም ግብር የከፈሉ ስለመሆኑ ቢረጋገጥም የሽያጭ ውሉ ሥልጣን ባለው አካል ካልተመዘገበ ውጤት የሌለው ነው ካለ በኋላ አቶ ምንውየለት ዓለሙ ከተከላሽ ገንዘብ ሲበደሩ ይህንን ቤት አስይዘው መሆኑን እንደዚሁም የጅጋ ከተማ ማዘጋጃ ቤት ክርክር የተነሳበት ቤት የአቶ ምንውየለት ዓለሙ መሆኑን ያረጋገጠ ስለሆነ ከሳሽ የቤቱ ባለቤት ስለሆንኩ ተከላሽ መብት የለውም ተብሎ ይወሰንልኝ በማለት ያቀረቡት ክስ የማስረጃ ድጋፍ የለውም በማለት ሳይቀበለው ቀርቷል።

ከሳሽ በዚህ ውሳኔ ቅሬታ አድርገው የይግባኝ ቅሬታ ለአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት አቅርበው ጠቅላይ ፍ/ቤቱም በበኩሉ ግራ ቀኝን አከራክሮ ለክርክሩ መነሻ ምክንያት የሆነውን ቤት፣ የይግባኝ ባይ ባለቤት የነበሩት ቁስ ዓለሙ በላይ ከወ/ሮ አስካለ አድማሱ ገዝተው ስም ንብረቱ መዘገብና በስማቸው መመዘገቡን በደረሰኝ ቀጥር 29764 በሆነ ለውል ማስመዘገቢያ መክፈል የሚገባውን በማስከፈል የመዘገበ መሆኑን የጅጋ ከተማ ማዘጋጃ ቤት የሰጠው ማስረጃ ያስረዳል። ከዚያ በኋላም ይግባኝ ባይና ባለቤታቸው የከተማ ቦታ ኪራይ ለመንግስት እየከፈሉ እስከ 1977 ዓ.ም ይዘውት እደቆዩና ከዚያም ቁስ ዓለሙ በላይ ሲሞቱ ይግባኝ ባይ በስማቸው በማዛወር የከተማ ቦታ ኪራይ ለመንግስት ሲከፍሉ እንደነበር የቀረቡት ማስረጃዎች ያረጋግጣሉ ካለ በኋላ በሌላ በኩልም መ/ሰጭ ቤቱ የተበዳሪው የአቶ ምንውየለት ዓለሙ መሆኑን ያቀረበው ማስረጃ የጅጋ ከተማ ልዩ ቀበሌ ፍርድ ሽንጎ በማስረጃ አረጋግጦ በመስጠቱና የከተማው ማዘጋጃ ቤትም የተበዳሪው ቤት መሆኑን በማረጋገጥ የጻፈውን ደብዳቤ መነሻ በማድረግ ነው። ሆኖም ግን ቤቱ የተበዳሪው ቢሆን ኖሮ ጅጋ ከተማ ማዘጋጃ ቤት እያለ የከተማ ቤትና ቦታን የማስተዳደርና የመመዘገብ ሥራ እንደሚሰሩ እየታወቀ ከዚህ አካል ቤቱ የተበዳሪው መሆኑን ማረጋገጥ እየተገባ በቀበሌ ፍርድ ሽንጎ በኩል ይህንን ማረጋገጥ ሥልጣን አለው ለማለት አይቻልም። የጅጋ ከተማ ማዘጋጃ ቤትም ክርክር የተነሳበት ቤት የተበዳሪው መሆኑን ቢገልጽም የመያዣ ውሉን ተቀብሎ ስለመመዘገቡ ያላረጋገጠ ስለሆነ የመያዣ ውሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 3052 አግባብ መሠረት ተመዘግቧል ለማለት ስለማይቻል በዚህ ሁኔታ መ/ሰጪ ቤቱን መያዣ አድርጎታል ተብሎ የይግባኝ ባይ መብት ተቀባይነት ሳያገኝ መቅረቱ በአግባቡ አይደለም በማለት የከፍተኛውን ፍ/ቤት ውሳኔ በመሻር ቤትና ይዘታው የይግባኝ ባይ ነው ሲል ውሳኔ ሠጥቷል።

መ/ሰጭም (የአሁን አመልካች) በዚህ ውሳኔ ቅሬታ አድርጎት የይግባኝ ቅሬታውን ለፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት አቅርቦ ፍ/ቤቱም በበኩሉ ግራ ቀኙን አከራክሮ የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት የሰጠው ውሳኔ ጉድለት የሌለው ነው በማለት አጽንቶታል።

የሰበር አቤቱታውም የቀረበው ይህንኑ በመቃወም ሲሆን ይህ ችሎትም አቤቱታውን መርምሮ አመልካች ክርክር ባስነሳው ቤት ላይ የመያዣ መብት የለውም ተብሎ በአማራ ክልል ጠቅላይና በፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤት መወሰኑ ለሰበር ቀርቦ ሊታይ እንደሚገባው በማመኑ ተጠሪን በመጥራት ግራ ቀኙን አከራክሯል።

በአጠቃላይ የጉዳዩ አመጣጥና ይዘት ከፍ ብሎ የተመለከተው ሲሆን የዚህን ሰበር ችሎት ምላሽ የሚሻው የጉዳዩ ጭብጥ ለክርክሩ ምክንያት በሆነው ቤት ላይ አመልካች የመያዣ መብት አለው? ወይንስ የለውም? የሚለው ነው።

በፍ/ብ/ሕ/ቁ 3041 ላይ እንደተመለከተው የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ በቀጥታ ከሕግ፣ ከፍርድ ወይም ከውል ሊመነጭ ይችላል። አንድ የመያዣ ንብረት በመያዣ ከተሰጠ በመብቱ ለመገልገል እንዲቻል መያዣው አግባብ ባለው አካል መመዘገብ እንዳለበትም በፍ/ብ/ሕ/ቁ 3052 ላይ ተመልክቷል።

በዚህ ጉዳይ አቶ ምንውየለት ዓለሙ የተባሉት ተበዳሪ ከአመልካች ላይ ብር 30,000(ሰላሳ ሺህ) ሲበደሩ በጅጋ ከተማ ቀበሌ 01 ክልል የሚገኘውንና ቁጥር 835 የሆነውን ቤት በመያዣነት ሲያቀርቡ የከተማው ማዘጋጃ ቤት ይሄው ቤት በተበዳሪው በአቶ ምንውየለት ዓለሙ ስም እንደተመዘገበና ዕዳና ዕገዳም እንደሌለበት ለአበዳሪው ባንክ (ለአመልካች) በማረጋገጥ መያዣውንም የመዘገበ ስለመሆኑ በምዕራብ ጉጃም ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት ክርክር ሲደረግ አመልካች ባቀረበው ማስረጃ መረጋገጡን ከመዘገቡ ተረድተናል።

የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት አመልካች ክርክር ባስነሳው ቤት ላይ የመያዣ መብት የለውም ወደሚል መደምደሚያ ለመድረስ የቻለው ከፍ ብሎ እንደተመለከተው ብድሩ በሚሰጥበት ወቅት ቤቱ የተበዳሪው መሆኑን ያረጋገጠው የከተማው ማዘጋጃ ቤት ሳይሆን የቀበሌው ፍርድ ሽንገ ስለሆነ ይህ አካል ይህንን የማረጋገጥ በሕግ ሥልጣን የለውም እንደዚሁም መያዣው ስለመመዘገቡ አልተረጋገጠም የሚሉ ምክንያቶችን መሠረት በማድረግ ነው።

ሆኖም ግን የቀበሌው ፍርድ ሽንገ የቤት ባለቤትነትን በማረጋገጥ ማስረጃ የመስጠት ሥልጣን የለውም ቢባል እንኳን ቤቱ በተበዳሪው ስም ተመዘግቦ እንደሚገኝና ዕዳና ዕገዳም እንደሌለበት የከተማው ማዘጋጃ ቤት ከማረጋገጡም በላይ፤ ተበዳሪው አቶ ምንውየለት ዓለሙ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ከፍተኛ ሕግ ቅርንጫፍ ለክርክሩ ምክንያት የሆነውንና ቤት በዋስትና አስይዘው ብር 30,000(ሰላሳ ሺህ) ሲበደሩ መያዣውንም ተቀብሎ መመዘገቡንም የከተማው ማዘጋጃ ቤት ያረጋገጠ እንደመሆኑ መጠን ተበዳሪው የቤቱ ባለቤት ስለመሆኑ ሥልጣን ባለው አካል በተሰጠ ማስረጃ አልተረጋገጠም መያዣውም አልተመዘገበም መባሉ ተገቢነት ያለው ሆኖ አልተገኘም።

በሌላ በኩልም ተጠሪ የዚሁ ቤት ባለሀብት ስለመሆናቸው አጥብቀው የተከራከሩ ቢሆንም የንብረት ባለሀብትነት ከሕግ ወይም ከውል የሚመነጭ ሲሆን ይህንኑ መሠረት አድርጎ በዚሁ ክርክር ባስነሳ ቤት ላይ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1195(1) መሠረት ከመንግስት አስተዳደር አካል ባለሀብትነታቸውን በማወቅ የተሰጠ የባለቤትነት የምስክር ወረቀት ወይም ባለሀብትነትን የሚያሳይ ማስረጃ በማቅረብ ባለሀብትነታቸውን ያላረጋገጡ ስለሆነ በዚህ ሁኔታ የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ተጠሪ የቤቱ ባለሀብት ናቸው በማለት የሰጠው ውሳኔ የፌዴራል ጠቅላይ ፍ/ቤትም ይህንኑ ውሳኔ ማጽናቱ የአመልካችን የመያዣ መብት የሚጻረርና መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ተገኝቷል።

ው ሳ ኔ