

ዳኞች :- አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አዳነ ንጉሴ

መኰንን ገ/ሀይወት

ሙስጠፋ አህመድ

አመልካች:- የዳንግላ ማዘጋጃ ቤት ፍትህ ቢሮ - 0/ህግ እዮብ ጌታቸው

ተጠሪዎች :- 1/ የኮንስትራክሽንና ቢዝነስ ባንክ - አልቀረቡም

2/ የኢትዮጵያ ልማት ባንክ - ነ/ፈ.ጅ ተመስገን ዘውዴ ቀረቡ

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍ ር ድ

መዝገቡ የቀረበው አመልካች የአማራ ክልል የምዕራብ ጎጃም ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤትና የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት ያለበት ስለሆነ በሰበር ታይቶ እንዲታረምልኝ በማለት ያቀረበውን የሰበር አቤቱታ አጣርቶ ለመወሰን ነው። ጉዳዩ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ አመዘጋገብ ስህተት ላደረሰ ኪሳራ ካሳ የመክፈል ኃላፊነትን የሚመለከት ነው።

የክርክሩ መነሻ የአንደኛ ተጠሪ ያቀረበው ክስ ነው። የክሱ ይዘት በስር ፍ/ቤት ሁለተኛ ተከላሽ የነበረችው ወ/ሮ ዘውዴ ሽፈራው ጥር 14 ቀን 1988 በተፈረመ የብድር ውል ለሆቴል ህንፃ ግንባታ የሚውል ብር 110,800 (አንድ መቶ አስር ሺህ ስምንት መቶ ብር) ከከላሽ (አንደኛ ተጠሪ) ተበድራ ወስዳለች። ተበዳሪዋ ይህንን ገንዘብ የወሰዱት የካርታ ቁጥሩ 614/935/61 በሆነው ይዘታ ላይ የሰፈረውን የድርጅት ቤት በመያዣነት እንዲያዘ በመስማማት ሲሆን ይህ የመያዣ ውል እንዲመዘገብልን ጠይቀን የዳንግላ ማዘጋጃ ቤት (አመልካች) በቁጥር 642/4188 ጥር 24 ቀን 1988 ዓ.ም የማይንቀሳቀስ ንብረቱን ለከላሽ ብድር የመጀመሪያ መያዣ አድርጎ የመዘገበው መሆኑን አረጋግጧል። ሆኖም ሁለተኛ ተከላሽ (ተበዳሪዋ) በብድር የወሰደችውን ገንዘብ ባለመክፈሏ፣ ከላሽ (ሁለተኛ ተጠሪ) መያዣውን በሀራጅ በመሸጥ የብድር ገንዘቡን ለመሰብሰብ ሲንቀሳቀስ፣ ይኸው የተበዳሪዋ የማይንቀሳቀስ ንብረት የኢትዮጵያ ልማት ባንክ ሀምሌ 11 ቀን 1987 የብድር ውል ሲይዝ ቤቱን በመያዣነት የያዘው መሆኑን በመግለፅ ደብዳቤ ዕፏል። አንደኛ ተከላሽ (አመልካች) ቤቱ የኢትዮጵያ ልማት ባንክ ላበደረው ብድር መያዣ መሆኑን ቢገልፅልኝ ኖሮ የብድር ገንዘቡን ለሁለተኛ ተከላሽ አልሰጥም ነበር። ስለዚህ ከተበዳሪዋ የምንፈልገውን ብር 265,661.40 እንዲከፍል ይወስንልኝ የሚል ይዘት ያለው ክስ አቅርቧል። አመልካች በተከላሽነት ቀርቦ ለንብረቱ ሁለት የይዘታ ማረጋገጫ ያልሰጠሁ በመሆኑ በኃላፊነት አልጠየቅም። ከላሽ መጀመሪያ የተበዳሪዋን ንብረት በመከታተል ዕዳውን

ለመሰብሰብ ሳይሞክር ክስ ማቅረቡ ተገቢ አይደለም። ሁለተኛ ተጠሪ ጣልቃ ገብቶ ቤቱ መያዣው ስለነበር በአዋጅ ቁጥር 97/90 በተሰጠው ሥልጣን መሰረት የሰጠው መሆኑን አረጋግጧል። ሁለተኛ ተጠሪ ለሁለተኛ ተከላኝ ብድር ስናበድር ቤቱ የማይሸጥ የማይለወጥ ፣ የዕዳ መክፈያ መያዣ መሆኑን በቁጥር 30/2834 ሆሜ 13 ቀን 1987 በፃፈው ደብዳቤ መያዣውን መዝግቦ አረጋግጧልናል የሚል ክርክር አቅርቧል።

የስር ፍርድ ቤት አመልካች የማይንቀሳቀሰው ንብረት በሁለተኛው ተጠሪ በመያዣነት የተያዘ መሆኑን ለአንደኛ ተጠሪ ባለመግለፁ በአንደኛ ተጠሪዎች ላይ ለደረሰው ኪሳራ ኃላፊነት እንዳለበት ወስኗል። አመልካች ኃላፊ የሚሆነው አንደኛ ተጠሪ በመጀመሪያ የሁለተኛ ተከላኝን ንብረት በማፈላለግ ዕዳውን ለማስከፈል ተገቢውን ትጋት አድርጎ ላልተከፈለው ገንዘብ እንደሆነና አመልካች የሚከፍለው ካሳ መጠን በመያዣነት ተሰጥቶ የነበረው የማይንቀሳቀስ ንብረት ከሚያወጣው ዋጋ በላይ መሆን እንደሌለበት በመግለፅ ውሳኔ ሰጥቷል። አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አቅርቧል። ይግባኝ ሰሚው ችሎት ይግባኝን በፍ/ሥ/ሥ/ሕግ ቁጥር 337 ሰርዞታል። አመልካች የሰበር አቤቱታ ለክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት የሰበር ችሎት አቅርቦ የሰበር ችሎቱ ጉዳዩን በሰበር የማየት ሥልጣን የለኝም በማለት አሰናብቶታል።

አመልካች መጋቢት 7 ቀን 2004 ዓ.ም በተፃፈ የሰበር አቤቱታ ንብረቱ የሁለቱን ባንኮች ዕዳ የሚሸፍን ከሆነ መያዣው ሊመዘገብ የሚችልበት ሁኔታ ያለ በመሆኑ አመልካች ጥፋት እንደፈፀመ መታየቱ ተገቢነት የለውም። መያዣው አስር ዓመት ያለፈው ስለሆነ ህጋዊ ውጤት ስለማይኖረው አመልካች መጠየቁ ተገቢ አይደለም። የመያዣው የገንዘብ መጠን ያስተገለፀ በመሆኑ ውሉ ውጤት የለውም። ስለዚህ የዞኑ ክፍተኛ ፍ/ቤት የሰጠውን ውሳኔ ይግባኝ ሰሚው ፍ/ቤት ማፅናቱ መሰረታዊ የህግ ስህተት አለበት በማለት አመልክቷል።

አንደኛ ተጠሪ አመልካች ያቀረበው የሰበር አቤቱታ የህግ መሰረት የሌለው ነው። አመልካች ማድረግ የሚገባውን ጥንቃቄ በማድረግ ኃላፊነቱን ባለመወጣቱ በአንደኛ ተጠሪ ላይ የደረሰውን ኪሳራ የመካስ ኃላፊነት አለበት። የበታች ፍ/ቤቶች ውሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት የለበትም በማለት ነሐሴ 30 ቀን 2004 ዓ.ም በፅሁፍ መልስ ሰጥቷል። ሁለተኛ ተጠሪ አመልካች እኔን በተጠሪነት መዝግቦ የሰበር አቤቱታ የሚያቀርብበት ምክንያት የለም በማለት ነሐሴ 30 ቀን 2004 ዓ.ም መልስ ሰጥቷል። አመልካች መስከረም 10 ቀን 2005 ዓ.ም የተፃፈ የመልስ መልስ ሰጥቷል።

ክስር የክርክሩ አመጣጥና በሰበር የቀረበው ክርክር ከላይ የተገለፀው ሲሆን እኛም የበታች ፍ/ቤቶች አመልካች በአንደኛ ተጠሪ ላይ ለሚደርሰው ኪሳራ በመያዣያ የተያዘው የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚያወጣውን ዋጋ ያህል በኃላፊነት ይጠይቃል በማለት የሰጡት ውሳኔ ተገቢ ነው ወይስ አይደለም የሚለውን ጭብጥ በመያዝ ጉዳዩን መርምረናል።

1. ጉዳዩን እንደመረመርነው አንደኛ ተጠሪ በስር ፍ/ቤት ሁለተኛ ተከላኝ ለነበረችው ወ/ሮ ዘውዴ ሽፈራው የሆቴል ህንፃ መስሪያ ብድር ገንዘብ ለመስጠት ተበዳሪዋ፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት በመያዣነት እንድታቀርብ መጠየቁና ተበዳሪዋም በካርታ ቁጥር 614/935/61 በሆነው ይዘታ ላይ ያለውን የማይንቀሳቀስ ንብረት፣ በመጀመሪያ ደረጃ

መያዣነት ለመስጠት ለመስማማቷ አመልካች ይህንን ንብረት የመጀመሪያ ደረጃ መያዣ አድርጎ እንዲመዘገብለት አንደኛ ተጠሪን የጠየቀና አመልካችም ንብረቱን አንደኛ ደረጃ መያዣ አድርጎ በመመዘገብ ለአንደኛ ተጠሪ ያሳወቀው መሆኑንና አንደኛ ተጠሪ ዕዳውን ለማስከፈል የሚያስችል የመጀመሪያ ደረጃ መያዣ መብት አለኝ በማለት የብድሩን ገንዘብ ለተበዳሪዋ የለቀቀ(የሰጠ) መሆኑ በበታች ፍ/ቤቶች ተረጋግጧል። አመልካች የማይንቀሳቀሰውን ንብረት የአንደኛ ተጠሪ የመጀመሪያ ደረጃ መያዣ አድርጎ የመዘገበው በመሆኑና በዕሁፍ ያረጋገጠው ጥር 14 ቀን 1988 ዓ.ም እንደሆነ ፍሬ ጉዳይ የማጣራትና ማስረጃ የመመዘን ሥልጣን ባላቸው ፍርድ ቤቶች ተረጋግጧል።

ሆኖም የአመልካች የማይንቀሳቀስ ንብረት ለአንደኛ ተጠሪ ብድር የመጀመሪያ ደረጃ መያዣ መሆኑን በማረጋገጥ እንደመዘገበው ለአንደኛ ተጠሪ ጥር 14 ቀን 1988 ዓ.ም ከመግለፁ በፊት ይህንኑ ተመሳሳይ ንብረት ሁለተኛ ተጠሪ ለወ/ሮ ዘውዴ ሽፈራው ሆምሌ 11 ቀን 1987 በተደረገ የብድር ውል ለሰጠው የብድር ገንዘብ የመጀመሪያ ደረጃ መያዣ አድርጎ የመዘገበ መሆኑን ሆምሌ 11 ቀን 1987 ዓ.ም በፃፈው ደብዳቤ ለሁለተኛው ተጠሪ እንዳረጋገጠና፣ ይህንን ዕውነታ ለአንደኛው ተጠሪ ያልገለፀ መሆኑን በዚህ ክፍተት ፍ/ቤት ተረጋግጧል። በዚህ ምክንያት ባለዕዳዋ ወ/ሮ ዘውዴ ሽፈራው የማይንቀሳቀሰውን ንብረት በመጀመሪያ ሁለተኛ ተጠሪ ለወሰደችው ብድር መያዣ እንደሆነ ተስማምታና መያዣውም በፍታብሔር ህግ ቁጥር 3052 በአመልካች ተመዘግቦ በሁለተኛ ተጠሪ ገንዘብ ተበድራ ከወሰደች በኋላ ሰባት ወራት ባልሞላው ጊዜ ውስጥ ይህንኑ በዕዳ ያስያዘችውንና ያስመዘገበችውን ቤት በመጀመሪያ ደረጃ መያዣ አድርጋ ለአንደኛ ተጠሪ በማቅረብ የብድር ገንዘብ የወሰደች መሆኑ ተረጋግጧል።

ሁለተኛ ተጠሪ በመያዣው ላይ ያለውን የቀዳሚነት መብት በመጠቀም ለዕዳው መክፈያ እንዲሆነው ንብረቱን የሸጠው በመሆኑ አንደኛ ተጠሪ በንብረቱ ላይ የነበረውን የመያዣ መብት ሙሉ በሙሉ ያጣና በዚህም ምክንያት ዕዳውን ለማስከፈል ችግር ላይ የወደቀና ኪሳራ የደረሰበት መሆኑን ፍሬ ጉዳይ የማጣራትና ማስረጃ የመመዘን ሥልጣን ባላቸው ፍ/ቤቶች ተረጋግጧል። ከዚህ አንፃር ሲታይ አመልካች የማይንቀሳቀሰው ንብረት የተጠሪዎችን ዕዳ እንደሚሸፍንና ጥፋት እንዳልፈፀመ በመግለጽ የሚያቀርበው ክርክር በስር ፍ/ቤት የተረጋገጠውን ነባራዊ እውነታ መሰረት ያላደረገና ተገቢነት የሌለው ሆኖ አግኝተነዋል።

2. አመልካች ሁለተኛ ተጠሪ የማይንቀሳቀሰውን ንብረት ለባለዕዳዋ ላበደረው ብድር መያዣ አድርጎ የያዘ መሆኑን ሆምሌ 11 ቀን 1987 ዓ.ም በዕሁፍ አረጋግጧል። ይህም ሁለተኛው ተጠሪ በማይንቀሳቀሰው ንብረት ላይ የቀዳሚነት መብት /የመጀመሪያ ደረጃ የመያዣ መብት/ የሚኖረው ሁለተኛው ተጠሪ መሆኑን የፍትሐብሔር ህግ ቁጥር 3081 ድንጋጌዎችን በማየት ለመገንዘብ ይቻላል። ንብረቱ የሁለተኛ ተጠሪ መያዣ መሆኑን አረጋግጦ አመልካች ሆምሌ 11 ቀን 1987 ዓ.ም ከመዘገብ፣ ይኸው ንብረት አንደኛ ተጠሪ በጥር ወር 1988 ዓ.ም ለሰጠው ብድር የመጀመሪያ መያዣ የሚሆንበት የህግ አግባብ የለም። ስለዚህ አስቀድሞ በመያዣነት የተያዘውንና የተመዘገበውን የባለዕዳዋን ቤት በመጀመሪያ መያዣነት መዘግቤአለሁ

በማለት አመልካች ጥር 14 ቀን 1988 ዓ.ም ለአንደኛ ተጠሪ የሰጠው ማረጋገጫ የፍ/ብሔር ህግ ቁጥር 3081 አስገዳጅ ህግ ድንጋጌዎች የሚቃረንና ህጋዊ ውጤት የሌለው አንደኛ ተጠሪንም ያለመያዣ ያስቀረ ተግባር ነው።

የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ የሚመዘገበው ንብረቱ በሚገኝበት አገር ርዕተ መዝገብ መሆኑንና ንብረቱ እንዲመዘገብ ጥያቄ የቀረበለት የመንግስት አካል (ሰራተኛ) የመያዣ ውሉን የሚመዘገበው በህግ ስለማንቀሳቀሱ ንብረቶች አመዘጋገብ ሥርዓት የተደነገጉትን ደንቦች መሰረት በማድረግ መሆን እንዳለበት የፍ/ብሔር ህግ ቁጥር 3052 እና የፍ/ብሔር ህግ ቁጥር 3053 ንዑስ አንቀጽ 1 ድንጋጌዎችን በጣምራ በማንበብ ለመረዳት ይቻላል። አንደኛ ተጠሪ የማይንቀሳቀሰውን ንብረት በመጀመሪያ ደረጃ መያዣነት ይዣለሁ በሚል እምነት ያለምንም መያዣ ለባለዕዳዋ ገንዘብ ያበደረው አመልካች (የአመልካች) የሚመለከታቸው ሠራተኞች ንብረቱ ቀደም ብሎ በሁለተኛው ተጠሪ የተያዘና መያዣውም በማይንቀሳቀሰው ርዕተ መዝገብ የተመዘገበ መሆኑን በጥንቃቄ በመመርመር ስላልገለጹለት መሆኑን ፍሬ ጉዳይ የማጣራት ሥልጣን ባለው ፍ/ቤት ተረጋግጧል። ይህም በፍ/ብሔር ህግ ቁጥር 1640 ንዑስ አንቀጽ 2 በተደነገገው መሰረት፣ አመልካችን በአንደኛ ተጠሪ ላይ በደረሰው ጉዳት በኋላፊነት የሚያስጠይቅ እንደሆነ ከህጉ ድንጋጌ ይዘትና ዓላማ ለመገንዘብ ይቻላል።

ከላይ በገለፅናቸው ምክንያቶች የበታች ፍ/ቤቶች አመልካች ንብረቱ ቀደም ብሎ በመያዣነት ሁለተኛው ተጠሪ የያዘውና መያዣውንም ያስመዘገበው መሆኑን ባለመግለፁ አንደኛው ተጠሪ በንብረቱ ላይ የአንደኛ ደረጃ መያዣ መብት አለኝ በሚል ዕምነት ለባለዕዳዋ በብድር ገንዘብ በመስጠት ለደረሰበት ኪሣራ በኋላፊነት የሚጠየቅ መሆኑንና አመልካች በመያዣነት ተመዘግቦ የነበረው የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚያወጣውን ዋጋ ያህል ብቻ በኋላፊነት እንደሚጠይቅ ይህም ባለዕዳዋ ለመክፈል ሣትችል ስትቀር መሆኑን በመግለፅ የሰጠው ውሳኔ ከላይ የተዘረዘሩትን የህግ ድንጋጌዎች መሰረት ያደረገና የህግ ስህተት የሌለበት ነው በማለት ወስነናል።

ው ሳ ኔ

- 1. የአማራ ክልል የምዕራብ ጉጃም ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤትና የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የሰጡት ውሳኔ ፀንቷል።
- 2. በዚህ ፍ/ቤት ያወጡትን ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኝ ለየራሳቸው ይቻሉ። መዝገቡ ተዘግቷል። ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ት/ዘ