የሰ/መ/ቁ. 114398

ታህሳስ 25 ቀን 2009 ዓ.ም

ዳኞች ፡- አሊ መሃመድ

ተኽሊት ይመስል

ቀነዓ ቂጣታ

ሰናይት አድነው

ጳውሎስ አርሺሶ

አመልካች፡- ወ/ሮ ደስታ ኪዳነ ቀረቡ

ተጠሪ፡- ወ/ሮ አመቴ ኤርታቦ ጉዳዩ ተከታታይ ልጣንጋ ኤርትቦ ቀረቡ

መዝገቡ መርምረን ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ የቤት ሽያጭ ውል ክርክር ሲሆን የተጀመርው በደ/ብ/ብ/ሕ/ ሀድያ ዞን ሆሳዕና ከተማ ስተዳደር የመጀመርያ ደረጃ ፍ/ቤት ቤት ነው፡፡ በስር ፍ/ቤት አመልካች ተከሳሽ በመሆን ተከራክረዋል፡፡አመልካች በስር የክልል ጥቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰበር ሰሚ ችሎት ተፈፀመ ያሉትን የህግ ስህተት ተጣርቶ እንዲወሰን የቀረበ ጉዳይ ነው፡፡

የአሁኑ አመልካች የስር ፍ/ቤት ያቀረቡት ክስ ይዘት ባጭሩ ከአሁኗ አመልካች ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል ህግን ያልተከተለ ውል ለመዋዋል ህጋዊ ችሎታ እንደሌላቸው ዕድሜያቸው 70 አመት እንደሆነ እንዲሁም በልብ እና በነርቭ ህመም እንደሚሰቃዩ በመግለፅ ከአመልካች ጋር የተደረገው ውል መብት እና ጥቅማቸው የጎዳ በመሆኑ እንዲፈርስላቸው ዳኝነት መጠየቃቸውን የሚያሳይ ነው፡፡

አመልካች ባቀረቡት መልስም ተጠሪ ቤቱን ፈቅደው እንደሸጡት ልጅ አለመኖር ፣በበሽታ የተጠቁ መሆናቸው ውሉ ለማፍረስ ምክንያት እንድማይሆን፣ቤቱ በእማኞች ፊት እንደገዙት አመልካች በገንዘባቸው እንዲጠሩዋቸው ተስማምተዋል የተባለው ውሉ ለማፍረስ ምክንያት እንደማይሆን የስም ዝውውር በማዘጋጃ ቤት ተደርጎ ለተለያዩ ወጪዎች 250000 ከፍለው ቤቱን ማልማት እንደጀመሩ በመግለፅ ተጠሪ ያቀረቡት ክስ ውድቅ እንዲሆን አመልክቷል፡፡

የስር ፍ/ቤትም የግራቀኙ ክርክርና ማስረጃ አጠቃላይ ይዘት ከመረመረ በኃላ የተጠሪ ምስክሮች ልጅ ይሁን ባል የሌላቸው ስለመሆኑ በአመልካች ቤቱ ሲያፈርሱ ቤቱም ዕቃውም አልሸጥኩም ሲሉ እንደነበር በሽተኛ እንደሆኑም በአንድ እጃቸው የያዙት ነገር የሚረሱ እና ከሚያግዛቸው ሰው የሚጨቃጨቁ መሆናቸውን እንዳስረዱ የአመልካች ምስክሮች በአንፃሩ ተጠሪ ቤት ለመሸጥ ይፈልጉ እንደነበር 1ኛ መከላከያ ምስክር በነባርነት እንደተገኙ የቤቱ ሽያጭም ዋጋ ብር 180000 በተጠሪ የባንክ ሂሳብ ቁጥር ገቢ መደረጉ መግለፃቸውን ጠቅሶ በፍታብሔር ህጉ የዕድሜ ጣርያ ገደብ የሌለ መሆኑ በእድሜ መግፋት/መጃጀት/ ውል የሚፈርስበት ምክንያት መኖሩን፣አመልካች ያደረጉት የተንኮል ተግባር ባይኖርም የተጠሪ ዕድሜ ከ90 አመት በላይ በመሆኑ በፍ/ብ/ህ/ቁ 1710 ንኡስ አንቀፅ 2 መሰረት የተዋዋይን ዕድሜ መጃጀት እና በንግድ/ሽያጭ/ ግልፅ የሆነ የልምድ እርቀት የሌለ ከሆነ ውሉ ሊፈርስ እንደሚችል መደንገጉን ፍ/ቤቱ ተጠሪ በማስቀረብ እንደተመለከታቸው ዕድሜያቸው እጅግ የገፋ እና ከእድሜ መግፋት ጋር የተያያዘ የሚታይ ባህርያት ያላቸው መሆኑን በማረጋገጡ የሽያጭ ውሉ ሊፈርስ እንደሚገባ አመልካች እና ተጠሪ በፍ/ብ/ህ/ቁ 1815(1) መሰረት ወደነበሩበት እንዲመለሱ ሲል በፍርድ ሰጥቷል፡፡

የአመልካች የሥር መጀመሪያ ደረጃ ውሳኔ በመቃወም ለዞኑ ከፍተኛ ፍ/ቤት ይግባኝ አቤቱታ አቅርበው ፍ/ቤቱም ግራቀኙን ካከራከረ በኂላ በአመልካች እና በተጠሪ መካከል የቤት ሽያጭ ውል በህጉ አግባብ እንደተከናወነ ፣ ተጠሪ ቤት ለመሸጥ ሲፈልጉ እንደነበረ በአመልካች ምስክሮች መረጋገጡን፣ ተጠሪ የሽያጭ ውሉ እንዲፈርስ የፈለጉት የቤት ዋጋ በመጨመሩ ምክንያት እንደሆነ ፣ በተጠሪ ላይ ህመም መኖሩ፣ ልጅ አለመውለዳቸው ከውሉ ጋር ተያያዥነት እንደሌለው ተጠሪ አርጅቷል፣ ጃጅቷል የሚሉ የሥር ፍ/ቤት ትችት አላስፈላጊ ናቸው በማለት ውሳኔውን ሽሮ የሽያጭ ውሉ አይፈርስም ሲል ፍርድ ሰጥቷል፡፡

የአሁኑ ተጠሪ በሥር ከፍተኛ ፍ/ቤት ውሳኔ ቅር በመሰኘት ለክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት አቅርበው ፍ/ቤትም በስር ፍ/ቤቶች የተደረገው አጠቃላይ የክርክር ይዘት ከመዘገበ በኃላ ተጠሪ ባላቸው አነስተኛ ማህበራዊ ተሳትፎ እና በማርጀታቸው ያወቁት የገበያ ዋጋ የማያውቁ መሆኑን ይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት በ 15/08/2007 ዓ/ም ተጠሪ አስቀርቦ ቃለ መጠይቅ ያደረግላቸው ሲሆን በተደረገላቸው ቃለመጠይቅም በእድመ መግፋታቸው ምክንያት የሚሰሩት ስራና የሚያደርሰው ውጤት ለመገንዘብ የማይችሉ መሆኑን የከፍተኛ ፍ/ቤት የቤት ዋጋ በመጨመሩ ነው፡፡ የውል ይፍረስልኝ ጥያቄ የቀረበው የሚለው ድምዳሜ ተገቢነት እንደሌለው የአሁኑ ተጠሪ በተሸጠው ቤት ላይ አንድ ክፍል እንዲሰጣቸው፣ለማስታመም የሚሉ ነገሮች ጧሪ እና ዘመድ እንደሌላቸው የሚያሳይ መሆኑን ፣ተጠሪ በድርድር ቤቱን በአግባቡ ይሸጣል ተብሎ ሊወሰድ እንደማይቻል ቤቱ ለመሸጥ ረዳት እና ደጋፊ ያስፈልጋቸው እንደነበር በመግፅ የዞኑ ከፍተኛ ፍ/ቤት ውሳኔ ሽሮ የመጀመርያ ደረጃ ፍ/ቤት ውሳኔ አፅንቷል፡፡በአመልካች በኩል የሰበር አቤቱታ

ያቀረበለት የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በጉዳዩ የተፈፀመ መሰረታዊ የህግ ስሕተት የለም በማለት የአመልካች አቤቱታ ውድቅ አድርጎታል፡፡ የአሁኑ የሰበር አቤቱታ ያቀረበውም በስር ፍ/ቤቶች ተፈፅመ የተባለው ስህተት ለማሳረም ነው፡፡

አመልካች በሰበር አቤቱታቸው የሽያጭ ውሉ የማይፈርስበት ምክንያት በማለት ዘርዝረው ያቀረቡ ሲሆን ሲጠቃለል የሽያጭ ውሉ በህጉ አግባብ የተከናወነ በመሆኑ የሚፈርስበት አንዳችም በማስረጃ የተደገፈ ህጋዊ ምክንያት በሌለበት ውል ሊፈርስ ይገባኝ ተብሎ የተሰጠውን ውሳኔ እንዲሽር እና የሀድያ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት ውሳኔ እንዲፀና መጠየቃቸው የሚያሳይ ነው፡፡ የአመልካች አቤቱታ ተመርምሮ ተጠሪ ቤቱን ለመሸጥ እንደሚፈልጉ የሽያጭ ውሉ በእማኝ ፊት መከናወኑ የቤቱ ስመሀብትም በአመልካች ስም መዛወሩ በፍሬ ነገር ረገድ በተረጋገጠ ቤት ሁኔታ የተጠሪ እድሜ 97 ነው መባሉ እና የልብ ህመም እንዲሁም የነርቭ ህመም አለብኝ በማለታቸው ብቻ ይህ ስለመሆኑ አግባብ ባለው ባለሞያ የተረጋገጠ ነገር ሳይኖር በፍ/ብ/ህ/ቁ 1810(2) ውሉ ይፍረስ መባሉ ተጠሪ ባለበት ይጣራ ዘንድ ለሰበር ችሎት ያስቀርባል ተብሏል፡፡ ተጠሪም ጥሪ ተደርጎላቸው ቀርበው በጠበቃቸው በኩል በሰጡት መልስ የስር ፍ/ቤት ውሉ ለማፍረስ በህመም ምክንያት አለማድረጉን ውሉ እንዲፈርስ መነሻ የተደረገው በፍ/ህ/ቁ 1710(2) በመሆኑ አጣሪ ችሎቱ የያዘው ጭብጥ ተገቢነት እንደሌለው ቤቱ ለመሸጥ የተገኘው ፍቃድ ከእድሜ መግፋት ጋር የተያያዘ እንደሆነ የእድሜ ምርመራ በስር ፍ/ቤት አለመቅረቡ ቤቱ በአፈፃጸም ተረክበው እየኖሩበት እንደሚገኙ በመግለፅ ውሳኔውን እንዲፀና አመልክቷል፡፡ አመልካች አቤቱታውን የሚያጠነክር የመልስ መልስ አቀርቧል፡፡

ከስር የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለፀው ይዘት ያለውነው፡፡ይህ ችሎትም ግራቀኙ በፅሁፍ ያደረጉት ክርክር ለሰበር አቤቱታ መነሻ ከሆነው ውሰኔ እና አግባብነት ካላቸው ድንጋጌዎች ጋር በመገናዘብ የስር የክልሉ ይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት የሽያጭ ውሉ እንዲፈርስ በሰጠው ውሳኔ ላይ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈፀመ መሆን አለመሆኑ በሚከተለው መልኩ መርምሮታል፡፡

ክርክሩ በሂደት መገንዘብ የተቻለው አመልካች የቤት ሽያጭ ውሉ በህጉ አግባብ የተደረገ በመሆኑ የሚፈርስበት አንዳች ህጋዊ ምክንያት የለም በማለት የተከራከሩ ሲሆን ተጠሪ በበኩላቸው የሽያጭ ውሉ የተደረገው የፍቃድ ጉድለት ባለበት ሁኔታ በመሆኑ በስር የክልሉ ጠ/ፍ/ቤት እንዲፈርስ የተሰጠው ውሳኔ በክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት በፅናቱ የሚነቀፍ ነጥብ የለውም በማለት መከራከራቸውን ተመልክተናል፡፡ በስር ፍ/ቤቶች በፍሬ ነገር ረገድ የተረጋገጠው የአሁኑ ተጠሪ እድሜያቸው ከ 90 አመት በላይ እንደሆነ እና ተጠሪን በአካል አስቀርበው ጉዳዩን ያጣሩት የሥር ወረዳ ፍ/ቤት እና የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ተጠሪ በእድሜ መግፋታቸው ምክንያት የሚሰሩት ስራ

የሚያደርሰው ስሜት ለመገንዘብ የማይችሉ መሆናቸውን ነው፡፡ በሌላ በኩል የሥር ፍ/ቤት በግራ ቀኙ የተደረገው የሽያጭ ውሉ እንዲፈርስ በመነሻነት የሥር የወሰደው የተጠሪ ጤና ሁኔታ መልካም አለመሆን ሳይሆን በዕድሜ በመግፋታቸው ምክንያት ቤቱን በአግባቡ ተደራድረው ይሸጣሉ ተብሎ ስለማይገመት ነው፡፡

በመሰረቱ አንድ ውል በህግ ፊት የጸና ህጋዊ ተቀባይነት ወይም (ውጤት) እንዲኖረው ውል ለማቋቋም ከሚያስችሉ መስፈርቶች አንዱ የችሎታ መስፈርት ሲሟላ ስለመሆኑ በፍ/ብ/ሕ/ቁ/1678(ሀ) ስር ተመልክቷል፡፡ አንድ ውል በህጉ አግባብ ተፈፅመዋል ለማለት የሚቻለው ግራቀኙ ፍፁም በሆነ አኳሃን የተስማሙ እና ፍቃዳቸው የሰጡ መሆኑን ሲረጋገጥ በፍ/ብ/ህ/ቁ 1680(1) ተደንግጓል ፡፡በተዋዋይ ወገኖች የተደረገው ውል የፈቃድ ጉድለት ያለበት መሆኑ ሲረጋገጥ የተደረገውን ውል እንዲፈርስ ዳኝነት መጠየቅ እንደሚቻል በፍ/ብ/ህ/ቁ 1696 እና ተከታይ ድንጋጌዎች የተደነገገ ጉዳይ ነው፡፡ የፍቃድ ጉድለት ከሚገለፅባቸው ነገሮች አንዱ ከተዋዋይ ወገኖች በአንዱ ውልን ለማፍረስ የሚያስችል ጉዳት መኖሩ ማሳየት ሲቻል ነው፡፡ በፍ/ብ/ህ/ቁ 1710 ንኡስ አንቀፅ 2 እንደተመለከተው"...የተጎዳው ፈቃድ የተገኘው ችግሩን የመንፈስ ቀላልነቱን መጃጀቱን በእድሜ መግፋቱን ወይም በንግድ ግልፅ የሆነ የልማድ እውቀት የሌለው መሆኑን በመደገፍ እንደሆነ እና በህሊናም ግፍ መስሎ ሲታይ ውሉን ማፍረስ ይቻላል ፡፡ በማለት የተደነገገው መሆኑ ተገንዝበናል፡፡ ከላይ እንደተመለከተው የስር መጀመርያ ደረጃ ፍ/ቤት ይሁን የክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ቸሎት ተጠሪን በችሎት በማስቀረብ ቃለ መጠይቅ ስለማድረጋቸው እና በተደረገው ማጣራትም ተጠሪ በእድሜ መግፋት /መጃጀት/ ምክንያት የህጋዊ ተግባራት ውጤት (juridical acts) በአግባቡ ማመዛዘን የማይችሉ መሆኑን ማረጋገጫቸውን የሚያመለክት ነው፡፡

በተዋዋይ ወገኖች የሚደረገው ውል ተወዳዳሪ መብትና ግዴታ የሚያቋቋም በሆነ ጊዜ የግራቀኙ መብት እና ግዴታ በተቻለ መጠን ፍትሐዊ ስምምነት ላይ መድረስ አስፈላጊ መሆኑ ከአጠቃላይ የውል መርሆዎች የምንገነዘበው ነው፡፡ በተያዘው ጉዳይ ተጠሪ በእድሜ በመግፋት ወይም በመጃጀታቸው ሳቢያ ከአመልካች ጋር ያደረጉት ውል የገበያ ሁኔታበአግባቡ አጥንተው ተደራድረው የገበያ ዋጋውንምን ያህል እንደሆነ ለይተው ታዋውሏል ማለት የሚቻል አይደለም፡፡ የአሁኑ ተጠሪ ዕድሜያቸው ከ90 አመት በላይ ስለመሆኑ በስር ፍ/ቤት የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው፡፡ የስር ፍ/ቤት በአመልካች እና ተጠሪ መካከል የተደረገው ውል እንዲፈርስ የወሰኑት የተጠሪ የጤና ሁኔታ መሰረት በማድረግ ሳይሆን በእድሜው መግፋት ወይም(በመጃጀት) ምክንያት ማህበራዊ ግንኙነታቸው የተገደበ በንግድ ግልፅ የሆነ ልማድ ወይም እውቀት የሌላቸው ስለመሆኑ በማረጋገጥ ነው፡፡ በህጉ አግባብ የተደረገ ውሎች ህጋዊ ውጤት ሊኖራቸው እንደሚገባ በመርህ ደረጃ ግልፅ ቢሆንም በፍቃድ ጉድለት የተገኘ ውል ግን የተዋዋይ ወገን ጥቅም በሚጎዳ

መልኩ የሚጸናበት የህግ ምክንያት አይኖርም በተያዘው ጉዳይ የአሁኑ ተጠሪ በዕድሜ የገፉ ከመሆናቸው አንፃር አረጋውያን የህግ ጥበቃ ከሚደረግላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች አንዱ በመሆናቸው ከአመልካች ጋር ያደረጉት የቤት ሽያጭ ውል ህጋዊ ውጤቱ በጥንቃቄ መታየት ያለበት ጉዳይ ነው፡፡ የአሁኗ ተጠሪ ከአመልካች ጋር እኩል የመደራደር አቅም እና ችሎታ የነበራቸው መሆኑን ባልተረጋገጠበት የተደረገው የሽያጭ ውል መብታቸው የነካ አይደለም የሚያስብል አይደለም፡፡ በዚህ ሁሉ ምክንያት የስር መጀመሪያ ደረጃ ፍ/ቤት እንዲሁም የክልሉ የጠ/ፍ/ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የስር ከ/ፍ/ቤት ውሳኔ በመሻር የሽያጭ ውሉ ፈራሽ ነው በማለት የሰጡት ውሳኔ ህጉ በአግባቡ ተፈፃሚ አድርገዋል ከሚባል በስተቀር መሰረታዊ የህግ ስህተት መፈፀማቸውን የሚያሳይ ሆኖ አልተገኘም፡፡በዚህም የአመልካች የሰበር አቤቱታ ውድቅ አድርገን ተከታዩን ወስነናል፡፡

<u>ው ሳ ኔ</u>

1. የደ/ብ/ብ/ህ/ ክልል ጠ/ፍ/ቤት በፍ/ይ/መ/ቁ 04350 በ29/08/2007 ዓ/ም በዋለው ችሎት የሀድያ ዞን ከ/ፍ/ቤት በመ/ቁ 13636 በ08/05/2007 ዓ/ም በዋለው ችሎት የሰጠው ፍርድ በመሻር የተሰጠውን ውሳኔ እና የክልሉ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ 65012 በ28/09/2007 ዓ/ም የተሰጠው ትእዛዝ ፀንቷል፡፡
2. የዚህ ፍ/ቤት ክርክር ያስከተለው ወጪና ኪሳራ ግራቀኙ የየራሳቸው ይቻሉ ብለናል፡፡
3. የውሳኔው ግልባጭ የስር ፍ/ቤቶች ይተላለፍ፡፡
4. በዚህ ፍ/ቤት ሰኔ 09/2007 ዓ/ም የተሰጠው የእግድ ትእዛዝ ተነስቷል፡፡ ለሚመለከተው ክፍል ይፃፍ፡፡ መዝገቡ ዘግተን ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ፡፡

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት፡፡

ተ/ገ