

ዳኞች፡...1.ረታ ቶለሳ

2. ተክሊት ይመሰል

3. ተፈሪ ገብሩ

4. ቀነዓ ቂጣታ

5. ፀሐይ መንክር

አመልካች ፡- ወ/ሮ እቴጌት አድማሱ - ቀርቦታ ፡፡

ተጠሪ ፡- አቶ ደመቀ ይዘንጋዉ - የቀረበ የለም

መዝገቡ ተመርምሮ የሚከተለው ፍርድተሰጥቷል፡፡

ፍ ር ድ

ይህ የሰበር ጉዳይ የመኖሪያ ቤት ክርክርን መነሻ ያደረገ ሲሆን፣ጉዳዩ ለዚህ ችሎት ሲቀርብ የቻለው የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በመ.ቁ.45202 በ20/07/2008 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ እንዲታረምልኝ በማለት የአሁን አመልካች ያቀረበችውን የሰበር አቤቱታ መርምሮ ለመወሰን ነው፡፡

የጉዳዩ አመጣጥ ሲታይ በቢቡኝ ወረዳ ፍ/ቤት የአሁን ተጠሪ ከሳሽ፣የአሁን አመልካች ተከላሽ ሆኖ ሲከራከሩ ነበር፡፡ከሳሽ ባቀረበው ክስ በ26/2/1999 ዓ.ም በተደረገው ውል ተከላሽ 8 ሜትር በ 12 ሜትር የሆነው ቦታና ቤት በብር 1,800.00 ሸጠውልኝ በቦታው ላይ 37 ቆርቆሮ ቤት ከሰራሁኝ በኋላ ስመ ሀብቱን አዛወርልኝ ካርታና ፕላን ላሰራበት ሲላት ፈቃደኛ ካለመሆንም በላይ በስሟ ካርታና ፕላን አሰርታ ከይዘታዋ ጋር ስላከተተች ቤቱን የገዛሁበትን ብር 1,800.00 ወል ላፈረሰችበት ብር 5,000.00፣ 37 ቅጠል ቆርቆሮ ለማሰራት ያወጣሁትን ወጪ በአጠቃላይ ብር 27,198 /ሀያ ሰባት ሺህ አንድ መቶ ዘጠና ስምነት/ እንዲትከፍለኝ በማለት ከሷል፡፡

ይህን ክስ በተመለከተ ተከላሽ ባቀረበኛው መልስ በተባለው ወል ቤቱንና ቦታውን አልሸጥኩም፤ በ26/2/1999 ዓ.ም በተጻፈ ወል 5 ሜትር በ 5 ሜትር ባዶ ቦታ በብር 1,800.00 ሸጨለት በወሎ ቀን ብር 50.00 ሰጥቶኝ ቀሪውን ወሎ በቀበሌ ሲጸድቅ ሊሰጠኝ ተስማምተን ነገር ግን ባዶ ቦታ አይሸጥም ስለተባለ ብሩን መልሽለታለሁ እኔ ለቅሶ በሄድኩበት በሌለሁበት 32 ቆርቆሮ በጉልበት ባልሸጥኩለት ቦታ ሁሉ ቤት ሰርቷል፤ ባዶ ቦታ አይሸጥም፤ ቤቱን ለመስራት የተባለውን ወጪ አያወጣም፤ ስለዚህ ቤቱን በራሱ ወጪ አፍርሶ እንዲያነሳ በማለት ተከራክሯል።

ከዚህ በኋላ ፍ/ቤቱ የሰው ምስክሮችን በመስማት በሰጠው ወሳኔ የሽያጭ ወሎ የተደረገው ባዶ ቦታ ላይ ስለሆነ የሚጸና የቤት ሽያጭ ወል የለም፤ ወሎ ፈርሶ ተዋዋይ ወገኖች ወደ ነበሩበት ሊመለሱ ይገባል፤ ከላሽ በተከላሽ ቦታ ላይ 33 ቆርቆሮ የሰራው ተከላሽ እያወቀች ቢሆንም ከላሽ ቤቱን አፍርሰው ከሚያነሳ በቀር ግምቱንም ሆነ ቤቱ የተሰራበትን ወጪ ለመክፈል የሚትገደድበት የሕግ አግባብ የለም፤ ነገር ግን ከላሽ ቤቱን አፍርሶ ለመውሰድ የጠየቀው ዳኝነት ስለሌለ ታልፏል፤ በዚህ በሕገ ወጥ ወል ምክንያት ከላሽ ለተከላሽ የከፈላት ብር 1,800.0 /አንድ ሺህ ስምንት መቶ/ ተከላሽ ለከላሽ እንዲትከፍለው በማለት ወስኗል። የምስራቅ ኅጄም አስተዳደር ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት ጉዳዩን በይግባኝ አይቶ የሥር ወሳኔ አንጽቷል።

የሥር ከላሽ በዚህ ወሳኔ ቅር በመሰኘት የሰበር አቤቱታ ለአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት ያቀረበ ሲሆን ችሎቱ ግራ ቀኛቸውን በማከራከር በሰጠው ወሳኔ የሽያጭ ወሎ ሕገ ወጥ ስለሆነ ተጠሪ ለአመልካች ብር 1,800.00 /አንድ ሺህ ስምንት መቶ/ እንድትመልስ መባሉ በአግባቡ ነው፤ የሥር ፍ/ቤት ወሎ ሕገ ወጥ ቢሆንም መኖሩን እስካመነበት ድረስ አመልካች ቤቱን ለመሥራት ያወጣውን ወጪ ተጠሪ ልትከፍለው አይገባም በማለት የሰጠው ወሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት ነው፤ አመልካች ቤቱን ለመሥራት ያወጣውን ወጪ ተጠሪ ልትከፍለው ይገባል፤ የወጪውን መጠን ግን የሥር ፍ/ቤት በማስረጃ አጣርቶ እንዲወስን በማለት ወደ ሥር ፍ/ቤት መልሶታል። የአሁን የሰበር አቤቱታ የቀረበው ይህን ወሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው።

የአሁን አመልካች በ16/09/2008 ዓ.ም የተጻፈ ሁለት ገጽ አቤቱታ አቅርቧል። የአቤቱታው ይዘት በአጭሩ፡-የአሁን አመልካች ከተጠሪ ጋር የፈጸምነው ረቂቅ ወል ሲሆን የሽያጭ ወሎ ባዶ ቦታ የሚመለከት በመሆኑ በወቅቱም ወሎን ለማዞር ስንጠይቅ የባዶ ቦታ ሽያጭ ወል አይዞርም በመባላችን ረቂቅ ወሎ ቀሪ ወይም ፈራሽ ያደረግነው ሆኖ ሳለ ቤቱንም ያለ እኔ ፈቃድ የሰራው መሆኑን ምስክሮች ከማረጋገጣቸውም በላይ የቀበሌው ዋና አስተዳደሪ በችሎት ቀርቦ ያስረዳ በመሆኑ መክፈል የሚገባው ስለረቂቅ ወሎ የተባልኩትን ገንዘብ ብቻ እንጂ ያለ እኔ ፈቃድ ከሳሽ ስለሰራው ቤት ግምት ለመክፈል የምገደድበት ምክንያት የለም፤ ቤቱ የተሰራበትም ተቃዋሚአለሁ ስለዚህ የክልል ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጠው ወሳኔ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ ሊታረምልኝ ይገባል በማስረጃ ተመልሶ እንዲጣራልኝ ወጪና ኪሳራ እንዲከፈለኝ በማለት በዝርዝር አመልክቷል።

የሰበር አጣሪ ችሎት ጉዳዩን በማየት ፣የሥር ፍ/ቤት የአሁን አመልካች ወሎ ሕገ ወጥ እንደሆነ እና ቤቱ የተሰራው በሌለሁበት ነው በማለት ያቀረቡት ክርክር ታልፎ ተጠሪ ቤቱን ለመሰራት ያወጡት ወጪ አመልካች እንዲከፍሉ የመባሉን አግባብነት፣ ለመመርመር ሲባል አቤቱታው ያስቀርባል በማለት ተጠሪ መልስ እንዲያቀርብ ቢታዘዝም ተጠሪ መጥሪያ ተቀብለው ባለመቅረባቸው መልስ የመስጠት መብታቸው ታልፏል።

የጉዳዩ አመጣጥ በአጭሩ ከላይ የተገለጸው ሲሆን ይህ ችሎት የግራ ቀኛቸውን ክርክር አግባብነት ካላቸው የሕግ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ እንዲሁም አቤቱታው ያስቀርባል ሲባል ከተያዘው ጭብጥ አንጻር እንደሚከተለው መርምሮታል። እንደመረመርነው የአሁን አመልካች እና ተጠሪ በ26/2/1999 ዓ.ም በተደረገ የሽያጭ ወል ቦታና ቤት እንደሚመለከት ቢገለጽም፣ የሥር ፍ/ቤት ባደረገው ማጣራት ግራ ቀኛቸው የተሻሻሉት ባዶ ቦታ ብቻ መሆኑን ባቀረበው ማስረጃ አረጋግጧል። ስለሆነም ግራ ቀኛቸው የተሻሻሉት ባዶ ቦታ በመሆኑ የሥር ፍ/ቤቶች የሚጸና የቤት ሽያጭ ወል እንደሌለ እና ወሎ ሕገ ወጥ መሆኑን ድምዳሜ ላይ በመድረስ ወስኗል። በኢ.ፌ.ዴ.ሪ.ሕገ መንግስት አንቀጽ 40 /3/ መሰረት «የገጠርም ሆነ የከተማ መሬትና የተፈጥሮ ሀብት ባለቤትነት መብት የመንግስትና የሕዝብ ብቻ ነው። መሬት የማይሸጥ የማይለወጥ የኢትዮጵያ

ብሔር ብሔረሰቦችና ሕዝቦች የጋራ ንብረት ነው። በማለት ደንግንታል። ይህን ድንጋጌ ተግባራዊ ለማድረግ ከወጡት ዝርዝር ሕጎች መካከል የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ እንደገና ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 272/1994 እና ይህን አዋጅ የሻረ የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ተጠቃሾች ናቸው። እነዚህ እና ሌሎች ዝርዝር ሕጎችን ማየት እንደሚቻለው የገጠርም ሆነ የከተማ መሬት በሕጉ በተዘረጋው ሥርዓት ተከትሎ ስልጣን ያለውን አካል ጠይቆ ከማግኘት ውጭ በሽያጭ ገዝቶ መያዝ እንደማይቻል ያስገነዝባሉ። የከተማ ቦታ በሽያጭ ውል ተሽጦ ከሆነ ውሉ ሕገ መንግስቱንም ሆነ ዝርዝር ሕጎቹን የሚጥስ ስለሆነ ሕገ ወጥና ፈራሽ ውል ነው።

በዚህ መሰረት አሁን ወደ ተያዘው ጉዳይ ስንመለስ የአሁን ተጠሪ ባዶ ቦታ ከአመልካች ገዝቶ ቤት የሰራ መሆኑ በሥር ፍ/ቤት የተረጋገጠ ፍሬ ነገር ነው። የሥር ፍ/ቤቶች በወሳኔዎቻቸው እንዳመለከቱት ይህ ውል ሕገ ወጥ እና ፈራሽ ውል ነው። ይህ ከሆነ ደግሞ ግራ ቀኛቸው ወደ ነበሩበት ሊመለሱ ይገባል። በዚህ ረገድ የፍ/ብ/ሕ/ቁ.1815 ማየት ይቻላል። ግራ ቀኛቸው ወደ ነበሩበት ሊመለሱ ይገባል ሲባል ግን የባለይዘታነት መብት ያለውን ሰው/አካል ላይ እዳ በመጫን መሬቱን ሊያጣው የሚችል የገንዘብ ክፍያ ሊጣልበት አይገባም። በመሆኑም ይህ ውል ሕገ ወጥ በመሆኑ እስከፈረሰ ድረስ የአሁን አመልካች ለተጠሪ ልትከፍለው የሚገባት ብር 1,800 /አንድ ሺህ ስምንት መቶ/ ብቻ ሊሆን ይገባል እንጂ የአሁን ተጠሪ በሕገ ወጥ ውል በያዘው ቦታ ላይ የሰራውን ቤት ለማሰራት ያወጣውን ወጪ አመልካች የምትከፍልበት የሕግ አግባብ የለም። ስለሆነም የአሁን ተጠሪ በአመልካች ቦታ ላይ የሰራውን ቤት በራሱ ወጪ በማፍረስ ቦታውን ለተጠሪ ለማስረከብ ግዴታ አለበት። ነገር ግን ግራ ቀኛቸው ከተስማሙ የአሁን አመልካች የቤቱን ግምት ለተጠሪ ከፍለው ቤቱን ለመውሰድ ይህ ወሳኔ የሚያግዳቸው አይሆንም ብለናል።

ሲጠቃለል የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት በግራ ቀኛቸው መካከል የተደረገው ውል ሕገ ወጥ ስለሆነ አመልካች የተቀበሉትን ገንዘብ ብር 1,800.00 /አንድ ሺህ ስምንት መቶ/ ለተጠሪ እንድትመልስ ያለው ተገቢ ቢሆንም ተጠሪ በአመልካች ቦታ ላይ ቤት ለመስራት ያወጣውን ወጪ እንድትከፍል በማለት የሰጠው የወሳኔ ክፍል መሰረታዊ የሕግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ የሚከተለው ተወስኗል።

ወ ሳ ኔ

1. የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰጠው ወሳኔ መሰረታዊ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ስለሆነ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ.348 /1/ መሰረት ተሻሽሏል።
2. የአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የአሁን ተጠሪ በአመልካች ቦታ ላይ ቤት ለመስራት ያወጣውን ወጪ የመክፈል ኃላፊነት አለባት በማለት የሰጠው ወሳኔ ክፍል ተሽሯል። የአሁን ተጠሪ በራሱ ወጪ ቤቱን ከአመልካች ቦታ ላይ አፈርሶ በማንሳት ቦታውን ለአመልካች ሊለቅ ይገባል። አመልካች ቤቱን ለመስራት ተጠሪ ያወጣውን ወጪ ለመክፈል አይገደዱም ብለናል። ነገር ግን ግራ ቀኛቸው ከተስማሙ እና የአሁን አመልካች ክፈለጉ የቤቱን ግምት ለተጠሪ ክፍለው ቤቱን ለመውሰድ ይችላሉ ብለናል።
3. የቢቡኝ ወረዳ ፍ/ቤት በመ.ቁ.07213 በ17/3/2007 ዓ.ም የሰጠው ወሳኔ እና ይህን ወሳኔ በማጽናት የምስራቅ ጎጆም አስተዳደር ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ.ቁ.0120127 በ7/4/2007 ዓ.ም የሰጠው ወሳኔ በወጤት ደረጃ መሰረታዊ የህግ ስህተት ያልተፈጸመባቸው ስለሆኑ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ህ/ቁ.348 /1/ መሰረት ጸንቷል።
4. የሥር ፍ/ቤቶች የአሁን አመልካች በወል ምክንያት ከተጠሪ የተቀበሉትን ብር 1,800.00 /አንድ ሺህ ስምንት መቶ/ ለተጠሪ እንዲመልሱ በማለት የሰጡት የወሳኔ ክፍል ጸንቷል።
5. የዚህ ወሳኔ ግልባጭ ለሥር ፍ/ቤቶች ይደረስ። ግራ ቀኛቸው በዚህ ችሎት የደረሰባቸውን ወጪና ኪሳራ የየራሳቸውን ይቻሉ።
6. በ8/10/2008 ዓ.ም የተሰጠው የእግድ ትዕዛዝ በዚህ ወሳኔ ተነስቷል።

መዝገቡ ተዘግቷል።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/አ

ፍትሐብሔር ሥነ-ሥርዓት