

ታህሣሥ 21 ቀን 2001 ዓ.ም.

**ዳኞች፡- ዓብዱልቃድር መሐመድ**

ሐጎስ ወልዱ

ሒሩት መለሠ

ተሻገር ገ/ሥላሴ

ሱልጣን አባተማም

**አመልካች፡- ወ/ሮ ዘምዘም ኑሩ - ጠ/በረከት በርሔ - ቀረቡ።**

**ተጠሪ፡- የኢት/ልማት ባንክ - አልቀረቡም።**

**ፍ ር ድ**

በዚህ መዝገብ የቀረበው ጉዳይ የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የመያዣ መብት ያለውን ባለገንዘብ የቀዳሚነት መብት የሚመለከት ነው።

በምዕ/ጎጃም ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት አመልካች ባቀረቡት ክስ፤ በባሕር ዳር ከተማ 04 የቤት ቁጥር 151 የሆነውን ቤት በአፈ.ፃፀም ከሚሸ ባሕር ዳር ልዩ ዞን አገር ውስጥ ገቢ መ/ቤትና በአፈ.ፃፀም ተከሚሽ ሐጂ ኑር ሁሴን ምትኩ መካከል በነበረው የአፈ.ፃፀም ክርክር በወጣው ጨረታ ተሳትፈው በማሸነፍ ቤቱን የገዙ መሆኑን፤ የቤቱን የባለቤትነት ስም በስማቸው ለማዛወር ሲሞክሩ የማዘጋጃ ቤቱ በመያዣነት ተይዟል በማለት የከለከላቸው መሆኑን፤ በዚህ ሂደት ላይ ተጠሪ ቤቱ ያለአግባብ የተሸጠ ስለሆነ ጨረታው ይፍረስ በማለት አመልክቶ ጥያቄው ውድቅ መደረጉን፤ ከዚህ በኋላ የቤቱ ባለቤትነት ስም በስማቸው መዛወሩን በስማቸው ካርታና ፕላን ተሰርቶ የተሰጣቸው መሆኑን፤ ቤቱን በይዞታቸው ሥር አድርገው እየተገለገሉበት እያለ ተጠሪ ቤቱን ለመሸጥ የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣቱን ገልፀው በንብረታቸው ላይ የፈጠረው ሁከት እንዲወገድላቸው ጠይቀዋል።

ተጠሪ ለቀረበት ክስ በሰጠው መልስም ጉዳዩ በሌላ መዝገብ ክርክር ቀርቦበት ውሳኔ ያገኘ በመሆኑ በድጋሚ ሲታይ አይገባም፤ ተጠሪ ቀደም ሲል በነበረው ክርክር ጣልቃ በመግባት ንብረቱ ላይ ያለው መብት እንዲከበርለት ጠይቆ ፍ/ቤቱ በንብረቱ ላይ ያለውን መያዣ መብት ንብረቱን በመከተል መጠቀም የሚችል መሆኑን በመግለጽ ብይን የሰጠ በመሆኑና ቤቱን ለአቶ ኑር ሁሴን ለሰጠው ብድር በመያዣ የያዘው በመሆኑ የመያዣ መብቱን ንብረቱን ከገዛው ሰው ላይም መጠቀም ይችላል፤ በማለት ተከራክሯል።

ጉዳዩ የቀረበለት ከፍተኛ ፍ/ቤትም አከራካሪ በሆነው ቤት ላይ ተጠሪ የመያዣ መብት ያለው መሆኑን አመልካች አልካዱም በመያዣ የያዘውን ቤት ደግሞ በአ/ቁ. 97/90 መሠረት የጨረታ ማስታወቂያ በማውጣት መሸጥ ይችላል፤ ስለሆነም በጨረታ የያዘውን ንብረት ለመሸጥ የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣቱ ሁከት ፈጥሯል የሚያሰኝ አይደለም በማለት የአመልካችን ጥያቄ ውድቅ አድርጓል።

አመልካች በዚህ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ይግባኝ ለአማራ ክልል ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ያቀረቡ ቢሆንም ይግባኛቸው ተቀባይነት ሳያገኝ ቀርቷል።

የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚህ ውሳኔ ላይ ነው። የአመልካች ቅሬታ በአጭሩ፤ የሥር ፍ/ቤት ውሳኔ የሰጠው ተገቢውን ጭብጥ ሳይይዝ ነው፤ ተጠሪ ንብረቱን የመከተል መብት የሚኖረው ንብረቱን በዋስትና ካስያዘው ሰው ላይ ገዝቼው ቢሆን ነበር ንብረቱ በሌሎች ገንዘብ ጠያቂዎች ከተያዘ በኋላ የተጠሪ መብት ከንብረቱ ሽያጭ ገንዘብ ውስጥ በቅድሚያ ዕዳው እንዲከፈለው መጠየቅ ነው በመያዣ የተያዘው ንብረት በሃራጅ ተሸጦ ገንዘቡ በባለገንዘቦች ከተከፋፈለ

በኋላ የመያዣ መብቱ ቀሪ ይሆናል፤ ተጠሪ ከመንግሥት ግብር በፊት ቅድሚያ መብት የለውም እንጂ አለው ቢባል እንኳን መብት ያለው መሆኑ በማሳወቅ ያቀረበው ጥያቄ የለም፤ በመሆኑም የገዛሁትን ንብረት በሃራጅ በድጋሚ የመሸጥ መብት የለውም የሚል ነው።

ይህ ችሎትም አከራካሪው ንብረት በአገር ውስጥ ገቢ ግብር ክፍያ በሃራጅ ከተሸጠ በኋላ በድጋሚ ተጠሪ በሃራጅ ሊሸጠው የሚችል መሆን አለመሆኑን ለመመርመር አቤቱታው ለሰበር ችሎት ያስቀርባል ስለተባለ ተጠሪ መልሱን አቅርቧል።

ተጠሪ ለቀረበው የሰበር አቤቱታ በሰጠው መልስ፣ በአ/ቁ. 97/90 እና 98/90 በተሰጠኝ መብት በመያዣ የያዘኩትን ንብረት ለመሸጥ ማስታወቂያ ማውጣቱ ሁከት አይደለም፤ መያዣው በሕጋዊ መንገድ የተቋቋመና የተመዘገበ በመሆኑ ንብረቱን የመከተል መብት አለኝ፤ ንብረቱ በግብር እዳ ተሸጦ ባለቤትነቱ ለሌላ ሰው የተላለፈ ቢሆን እንኳን ንብረቱን የመከተል መብቱን አያስቀርም፤ ቀደም ሲል በነበረው ክርክር ፍ/ቤቱ ንብረቱን የመከተል መብት ያለኝ መሆኑን አረጋግጧል፤ በመያዣ ውሉ ምክንያት የሆነው እዳ የተሰጠው ለአመልካች አባት ነው ቤቱን ሲገዙ እዳ ያለበት መሆኑን ያውቃሉ፤ በማለት የሥር ፍ/ቤቶች ውሳኔ እንዲፀና ጠይቋል።

ከዚህ በተጨማሪ ችሎቱ ኅዳር 2/2001 በነበረው ችሎት የግራ ቀኝን የቃል ክርክር አድምጧል። ከላይ የተመለከተው የግራ ቀኝ ክርክርና የፍ/ቤቶች ውሳኔ ሲሆን ይህ ችሎትም የአመልካችን የሰበር አቤቱታ ከቀረበበት ውሳኔና አግባብነት ካላቸው የሕጉ ድንጋጌዎች አኳያ መርምሯል።

ከላይ እንደተመለከተው በዚህ መዘገብ መሠረታዊ የሆነው ጭብጥ ተጠሪ በመያዣነት የያዘው ንብረት በሌላ ገንዘብ ጠያቂ ዕዳ ምክንያት በሃራጅ ከተሸጠ በኋላ የተጠሪ መብት ምንድነው? የሚለው ነው። በመሆኑም ይህንን ጭብጥ አግባብነት ካላቸው የፍ/ብ/ሕጉ ስለማይንቀሳቀስ ንብረት መያዝ ከተደነገጉት ሕጎች አንፃር መመርመሩ ተገቢ ይሆናል።

ከክርክሩ ሂደት ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት በሐጅ ኑር ሁሴን ምትኩ እና በባሕር ዳር ከተማ ልዩ ዞን አገር ውስጥ ገቢ መ/ቤት በሃክል በነበረው የአፈፃፀም ክርክር ንብረቱ ከመሸጡ በፊት ተጠሪ ለሐጂ ኑር ሁሴን ምትኩ ለሰጠው ብድር በመያዣ የተሰጠው መሆኑን ተረድተናል። አንድ ባለገንዘብ በአንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ በሕጉ መሠረት የተቋቋመ የመያዣ ውል ካለው ውሉ ሁለት ዓይነት መሠረታዊ መብቶችን ያጎናጽፈዋል። እነዚህም መብቶች በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3059/1/ እና /2/ ሥር የተመለከቱት ናቸው። ለውሳኔ ያመች ዘንድ ሕጎቹን በዝርዝር ማስቀመጡ ተገቢ ሆኖ አግኝተነዋል። የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3059

1. “የማይንቀሳቀስ ንብረት የመያዣ መብት የተሰጠው ገንዘብ ጠያቂ መያዣው የሚመለከተውን የማይንቀሳቀስ መብት፣ ገንዘብ ጠያቂዎች ያስያዙት እንደሆነ ከንብረቱ ዋጋ ላይ የሚጠይቀው ገንዘብ ክፍሎች ገንዘብ ጠያቂዎች በፊት በርሱ በቀዳሚነት እንዲከፈለው መብት አለው”
2. “እንዲሁም የመጀመሪያው የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ መብት ከተመዘገበ በኋላ፣ መብቱን ባስመዘገበ በሌላ 3ኛ ወገን ባለዕዳው የማይንቀሳቀሰውን ንብረት ቢሸጥ ቢያስተላልፍም እንኳን የመያዣ መብቱን ያስመዘገበው ገንዘብ ጠያቂ የማይንቀሳቀሰውን ንብረት ለማስያዝ ይችላል።”

ከእነዚህ ሁለት ድንጋጌዎች እንደምንረዳው የመያዣ መብት ያለው ገንዘብ ጠያቂ መያዣው የሚመለከተው ንብረት በሌሎች ገንዘብ ጠያቂዎች ተይዞ ሲሸጥ ከሽያጩ ገንዘብ ላይ በቅድሚያ ገንዘቡን የማግኘት መብት /right of Preference/ እና ንብረት አስይዞ ንብረቱን ለሌሎች 3ኛ ወገኖች ካስተላለፈ መያዣ የተሰጠበትን ንብረት ከማናቸውም 3ኛ ወገኖች ተከትሎ የማስያዝ /right of pursuit/ ይኖረዋል። የመያዣ መብት ያለው ሰው እነዚህ ሁለት መብቶች አሉት ከተባለ መብቶቹን እንዴት ነው የሚገለገልባቸው የሚለውን መመልከቱ ተገቢ ይሆናል። በመጀመሪያ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3059/2/ ላይ ያለውን መብት እንመልከት። መያዣ የተሰጠው ባለገንዘብ ባለዕዳው ግዴታውን መፈፀም ሲያቅተው የግዴታውን አፈፃፀም ለማረጋገጥ የሚወስደው እርምጃ ነው። አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት በመያዣ በመሠጠቱ ብቻ ንብረት አስያዣ በንብረቱ ላይ ያለው መብት ቀሪ ይሆንበታል ማለት አይደለም። በንብረቱ ላይ መያዣ የሰጠ ሰው ይህንን ንብረት ለመሸጥ፣ ለመለወጥ መብት ያለው ሲሆን ይህንን በሚቃረን መልኩ ማንኛውንም ስምምነት ማድረግ እንደማይቻል ከፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3084/1/ እና /2/ መረዳት ይቻላል። በመሆኑም ምንም እንኳን አንድ ንብረት በመያዣ የተሰጠ ቢሆንም አስያዣ ንብረቱን ለሌላ ሰው ለመሸጥ ለመለወጥ ወይም በስጦታ ለማስተላለፍ ይችላል። ዋናው ባለዕዳም ግዴታውን መፈፀም እስኪቻል

ድረስ ባለገንዘብ መያዣ በተሰጠው ንብረት ላይ መብት አይኖረውም። ነገር ግን ባለዕዳው ግዴታውን መፈፀም ሲያቅተው ንብረቱ ለሎች 3ኛ ወገኖች ተላልፎ እንኳን ቢሆን በማስያዝ የመሸጥ መብት አለው። ይህ ንብረቱን የመከተል መብት ተፈጻሚም የሚሆነው ንብረቱ ለሎች ገንዘብ ጠያቂዎች ጥያቄ መሠረት ከመያዙ በፊት ነው።

ንብረቱ በሌሎች ገንዘብ ጠያቂዎች ከተያዘ በኋላስ መያዣ የተሰጠው ባለገንዘብ መብት ምንድነው ይህ ጥያቄ ደግሞ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3059/1/ ሥር ወደተመለከተው የቀዳሚነት መብት ይወስደናል። የቀዳሚነት መብት /right of preference/ የሚነሳው በመያዣ የተያዘው ንብረት በሌሎች ገንዘብ ጠያቂዎች እዳ ተይዞ ንብረቱ በሃራጅ ከተሸጠ በኋላ የሚገኘው ገንዘብ በሁላችንም ገንዘብ ጠያቂዎች ዕዳ ለመሸፈን የማይበቃ ሲሆን ነው። አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት በመያዣ የተሰጠ ቢሆንም መያዣ በሌላቸው ገንዘብ ጠያቂዎች ዕዳም ተይዞ ሊሸጥ እንደሚችል ድንጋጌው ራሱ የሚናገር ሲሆን በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1988/1/ ሥር በባለዕዳው ግዴታ አፈፃፀም በሕግ ሊያዙ አይገባውም ተብሎ ክልከላ ካልተደረገባቸው ንብረቶች በቀር ሌሎች የባለዕዳው ንብረቶች ሁሉ ሊያዙ መሆኑ መደንገጉ በፍ/ሕ/ጠ 3059/1/ ሥር የተቀመጠውን ሃሳብ የሚያጠናክር ነው። ከዚህ በተጨማሪም አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ከአንድ ለበለጠ ዕዳ በመያዣ ሊሠጥ የሚችል መሆኑ በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3088/1/ ተመልክቷል። በመሆኑም በባለዕዳው ላይ መያዣ ያላቸውም ሆነ የሌላቸው ባለገንዘቦች በመያዣ የተያዘውን ንብረት በማስያዝ ለማሸጥ መብት አላቸው። ይህ በሆነ ጊዜ መያዣ ያላቸው ገንዘብ ጠያቂዎች የመያዣ መብታቸውን ባስመዘገቡበት ቅደም ተከተል ከሸያጩ ገንዘብ ላይ በቅድሚያ ገንዘባቸውን የማግኘት መብት ያላቸው በመሆኑ ንብረቱ በማንኛውም ገንዘብ ጠያቂ ተይዞ ከተሸጠ በኋላ የመያዣ መብት ያለው ገንዘብ ጠያቂ የሚኖረው ብቸኛ መብት ከሸያጩ ገንዘብ ላይ በቅድሚያ ዕዳቸውን መሰብሰብ ነው። ከዚህ በቀር ንብረቱ ተይዞ ከተሸጠና ከሸያጩ ገንዘብ በቅድሚያ እንዲከፈለው ሳይጠይቅ ቀርቶ ገንዘቡ በሌሎች ባለገንዘቦች መሃከል ከተከፋፈለ በኋላ ንብረቱን የመከተል መብት አለኝ በማለት የሚያነሳው መብት የለም። ምክንያቱም በመያዣ የተያዘው ንብረት በሌሎች ገንዘብ ጠያቂዎች ዕዳ ምክንያት ተይዞና በሐራጅ ተሸጦ ዋጋው ለባለመብቶቹ ከተከፋፈለ በኋላ መያዣው ቀሪ እንደሚሆን በፍ/ብ/ሕ/ቁ. 3110/ሐ/ መገንዘብ ይቻላል። መያዣው ቀሪ ከሆነ ደግሞ መያዣውን መሠረት በማድረግ የሚያነሳው የመብት ጥያቄ አይኖርም ማለት ነው። ስለሆነም በንብረቱ ላይ የመያዣ መብት ያለው ባለገንዘብ ንብረቱን የመከተል መብት የሚኖረው ንብረቱ በማንኛውም ገንዘብ ጠያቂ ዕዳ ከመያዙና ከመሸጡ በፊት ነው።

የተያዘውን ጉዳይ ከፍ ሲል ከተዘረዘሩት የሕጉ ድንጋጌዎች አኳያ ስንመረምርም ተጠሪ ለክርክር ምክንያት የሆነውን ቤት በመያዣ የያዘው መሆኑ አላከራከም። ነገር ግን የዚህ ቤት ባለቤት በባሕር ዳር ልዩ ዞን አገር ውስጥ ገቢ መ/ቤት ላይ ባለባቸው የግብር ዕዳ ምክንያት ቤቱ ተይዞ በፍ/ቤት በኩል በሐራጅ በአሁኑ አመልካች ተሸጧል። ቤቱ ከተሸጠ በኋላ ተጠሪ በንብረቱ ላይ የመያዣ መብት ያለው መሆኑን በመግለጽ ሽያጩን ተቃዋሚ አድርጎ ፍ/ቤቱም ተጠሪ በቤቱ ላይ ባለው የመያዣ መብት መሠረት ንብረቱን ከሚከተል በቀር ሽያጩን ሊቃወም እንደማይችል ገልጾ ጥያቄውን ሳይቀበለው ቀርቷል። በእርግጥ በመያዣ የተያዘ ንብረት በሌላ በማንኛውም ባለገንዘብ ዕዳ ተይዞ ሊሸጥ የሚችል በመሆኑ ፍ/ቤቱ ተጠሪ ሽያጩን በመቃወም ያቀረበውን ጥያቄ ወድቅ ማድረጉ አግባብ ነበር። ሆኖም ንብረቱ በሌላ ሰው ዕዳ ተይዞ በሐራጅ ሲሸጥ ተጠሪ የሚኖረው መብት ከሸያጩ ገንዘብ በቅድሚያ እንዲከፈለው መጠየቅ እንጂ ንብረቱን የመከተል መብት እንዳልሆነ ከላይ ከተመለከትናቸው የመያዣ ሕግ ድንጋጌዎች መረዳት ይቻላል። በመሆኑም ተጠሪ ንብረቱ በአገር ውስጥ ገቢ እዳ በሐራጅ ሲሸጥ ሽያጩን መቃወም ሳይሆን ከሸያጩ ገንዘብ በቅድሚያ እንዲከፈለው ሊጠይቅ ይገባ ነበር። ፍ/ቤቱም ንብረቱን የመከተል መብቱን ጠብቆ ሲያሰናብተው በዚህ ላይ ለይግባኝ ሰሚ ፍ/ቤት ይግባኝን አቅርቦ የቀዳሚነት መብቱ እንዲጠበቅለት ማድረግ ሲገባው ይህንን አላደረገም። በመሆኑም በክርክር ላይ ያለው ንብረት በባህር ዳር ልዩ ዞን አገር ውስጥ ገቢ መ/ቤት ዕዳ ተይዞ በሐራጅ ተሸጦ ገንዘቡ ለባለገንዘብ ከተከፈለ በኋላ ተጠሪ ንብረቱን የመከተል መብት ስላለኝ በሃራጅ ሽያጩ ላይ ተወደድረው ከገዙት የአሁኗ አመልካች ላይ ይገባ መሸጥ እችላለሁ በማለት ያቀረበው ክርክርና ፍ/ቤቶችም ይህንኑ ክርክር ተቀብለው የሰጡት ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ አግኝተነዋል።

**ው ሣ ኔ**

1. የምዕ/ጎጃም ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 17072 በ30/01/2000 የሰጠው ውሣኔ እና የአማራ ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 14659 በ19/05/2000 ዓ.ም. የሰጠው ትዕዛዝ ተሸረዋል።
2. በባሕር ዳር ከተማ ቀበሌ 04 የቤት ቁጥር ዲ. 151 የሆነውን ቤት በባሕር ዳር ልዩ ዞን አገር ውስጥ ገቢ እዳ ምክንያት ተይዞ በሐራጅ የተሸጠ ስለሆነ ንብረቱን የመከተል መብት ስለሌለው ንብረቱን በጨረታ ለመሸጥ አይችልም ሁከቱ ይወገድ ብለናል።
3. ግራ ቀኝ ወጪና ኪሣራ ይቻቻሉ።  
መዝገቡ ተዘግቷል። ለመዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ