

ዳኞች:- ዓብዱልቃድር መሐመድ

በላቸው አንሺሶ

ፀጋዬ አስማማው

አልማው ወሌ

ዓሊ መሐመድ

አመልካች:- የኢትዮጵያ ልማት ባንክ - ነ/ፈጅ በላይነህ ዓለማየሁ ቀረቡ።

ተጠሪ:- ወ/ሮ እታለም ተስፋ - ቀረቡ።

መዝገቡን መርምረን የሚከተለውን ፍርድ ሰጥተናል።

ፍርድ

ጉዳዩ የፍርድ አፈፃፀምን የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረውም የአሁኗ ተጠሪ በነቀምቴ ከተማ ቀበሌ 07 ክልል ውስጥ የሚገኘውን በቁጥር 864 የተመዘገበውን የመኖሪያ ቤት ባለቤታቸው አቶ አብሸሩ ብልሃት ከአመልካች ድርጅት ገንዘብ ሲበደሩ ተጠቃሹን ቤት ከተጠሪ እውቅና ውጪ ለብድሩ በዋስትና ያስያዙ ሁኖ አግኝተው በቤቱ ላይ ያላቸው ድርሻ እንዲጠበቅላቸው ዘንድ በፍ/ቤት ክስ መስርተው ክርክር ከተካሄደ በኋላ ፍ/ቤቱ ተጠሪ በቤቱ ላይ ያላቸውን ግማሽ መብት በመጠበቅ ውሳኔ ሰጥቶ ይህ ውሳኔ በበላይ ፍ/ቤት አለመለወጡን፣ በቤቱ ላይ ያላቸው መብት በፍ/ቤት ውሳኔ ተጠብቆላቸው እያለ ግን አመልካች በአዋጅ ቁጥር 97/90 መሠረት ተጠቃሹን ቤት በሐራጅ ለመሸጥ በጋዜጣ ማስታወቂያ አውጥቶ በዝግጅት ላይ የሚገኝ መሆኑን ጠቅሰው በቀድሞ ውሳኔ መሠረት እንዲፈፀምላቸው ዳኝነት ጠይቀው በአሁኑ አመልካች በምስራቅ ወለጋ ዞን ከፍ/ፍ/ቤት በመሰረቱት የአፈፃፀም ክስ መነሻ ነው። የአሁኑ አመልካችም በፊት በተሰጠው ውሳኔ መሠረት በንብረቱ ላይ የመያዝ መብት እንዳለው መረጋገጡን፣ በአዋጅ በተሰጠው ስልጣን መሠረት ንብረቱን በሐራጅ በመሸጥ ለተጠሪዎ በፍ/ቤቱ ውሳኔ መሠረት ለመፈፀም በዝግጅት ላይ ባለበት ጊዜ የቀረበ ጥያቄ መሆኑን በመግለጽ የተጠሪዎ የአፈፃፀም ክስ ውድቅ ሊሆን ይገባል በማለት ተከራክሯል። ጉዳዩን በመጀመሪያ ደረጃ የተመለከተው ፍ/ቤትም ጉዳዩን ከመረመረ በኋላ ክርክር የተነሳበት ንብረት ላይ ተጠሪዎ መብት እንዳላቸው ከዚህ በፊት በተሰጠው ውሳኔ የተረጋገጠ ስለሆነ የተጠሪዎን መብት ወደ ጎን በመተው ንብረቱን በሐራጅ ለመሸጥ ማስታወቂያ ማውጣቱ የሕግ አግባብነት የለውም የሚለውን ነጥብ በምክንያትነት በመያዝ ንብረቱ በሐራጅ የቀረበበትን ዋጋ የብር 16349.50 /አስራ ስድስት ሺህ ሦስት መቶ አርባ ዘጠኝ ብር ከሃምሳ ሣንቲም/ ግማሽ ብር 8174.75/ ስምንት ሺህ አንድ መቶ ሰባ አራት ብር ከሰባ አምስት ሳንቲም/ ተጠሪዎ ለአመልካች ከክፍሉ በኋላ የንብረቱ ስም ወደ ተጠሪዎ እንዲዘር በማለት ትዕዛዝ ሰጥቷል። አመልካች በዚህ ትዕዛዝ ላይ ቅር በመሰኘት ለኦሮሚያ ጠቅላይ ፍ/ቤት ይግባኝ ቢያቀርቡም ይኸው ፍ/ቤት ይግባኝን በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ. 337 መሠረት ሰርዞታል። የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ የበታች ፍ/ቤቶችን ትዕዛዝ በመቃወም ለማስለወጥ ነው።

የአመልካች ነ/ፈጅ ሚያዝያ 10 ቀን 2000 ዓ.ም. በፃፉት የሰበር አቤቱታ በበታች ፍ/ቤቶች ትዕዛዝ መሠረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት ተፈጽሟል የሚሉባቸውን ምክንያቶችን ዘርዘረው አቅርቦታል። ይዘቱም በአጭሩ አመልካች በንብረቱ ግማሽ ላይ የፍርድ ባለመብት ሁኖ እያለ የበታች ፍ/ቤቶች ትዕዛዝ ይህንኑ ሁኔታ ያላገናዘበ መሆኑን፣ እንዲሁም በቤተሰብ ሕጉ ላይ የተመለከተውን የጋብቻ የጋራ ንብረት ክፍፍል አፈፃፀምን መሠረት ያላደረገ መሆኑን፣ የመሐንዲስ ግምት የገበያ ዋጋ የማይወክል መሆኑን፣ የዘኑ ከፍተኛ ፍ/ቤት በሰጠው ውሳኔ ላይ አመልካች በግማሽ መብቱ በአዋጅ ቁጥር 97/90 መሠረት ማስፈፀም እንደሚችል ተረጋግጦ እያለ በአፈፃፀም ወቅት መሻሩ ያለአግባብ መሆኑን መበዘርዘር የሥር ፍ/ቤቶች ውሳኔ ተሸሮ ክርክር ያስነሳው ንብረት በአዋጅ ቁጥር 97/90 መሠረት በሀራጅ ተሸጦ አመልካችና ተጠሪ

እኩል እንዲካፈሉ ይወሰንለት ዘንድ ዳኝነት መጠየቁን የሚያሳይ ነው። የአመልካች የሰበር አቤቱታ ተመርምሮም በሰበር ችሎቱ ሊታይ ይገባል። በመባሉ ተጠሪ ሐምሌ 08 ቀን 2000 ዓ.ም. በተፃፈ ማመልከቻ መልሳቸውን ሠጥተዋል። የመልሳቸው ይዘትም የአመልካችን የሰበር አቤቱታ ነጥቦችን ያላግባብነት፣ የቦታች ፍ/ቤቶችን ትዕዛዝ ደግሞ ሕጋዊ መሠረት ያለው መሆኑን የሚያሳይ ነው። አመልካችም ሐምሌ 30 ቀን 2000 ዓ.ም. በተፃፈ ማመልከቻ የመልስ መልሱን አቅርቧል።

የጉዳዩ አመጣጥ አጠር አጠር ባለ መልኩ ከላይ የተገለፀው ሲሆን ይህ ችሎትም የግራ ቀኙን የጽሑፍ ክርክር የሰበር አቤቱታ ከቀረበበት ውሳኔ እና አግባብነት ካላቸው የሕግ ድንጋጌዎች ጋር በማገናኘብ በሚከተለው መልኩ መርምሮታል። እንደመረመረውም ተጠሪ በመያዣ ንብረት ላይ ያላቸው የድርሻ መብት የሚታሰበው ከሐራጅ የሽያጭ ገንዘብ ሣይሆን በሐራጅ መነሻ ዋጋ መሠረት ነው ተብሎ ተጠሪ የሐራጅ መነሻ ዋጋ ግማሹን ለአመልካች እንዲከፍሉ መወሰኑ ባግባቡ መሆን አለመሆኑን በጭብጥነት ሊታይ የሚገባው ሆኖ አግኝቶታል።

በክርክሩ ሂደት አመልካች ለክርክሩ መነሻ በሆነው ንብረት የመያዣ መብት እንዳለውና በግማሽ የፍርድ ባለመብት መሆኑ፣ ንብረቱ በዓይነት ሊከፋፈል የማይችል መሆኑ እና ተጠሪ ለአመልካች እንዲከፍሉ የተደረገውም የመሐንዲሱን ግምት ግማሽ ዋጋ መሆኑ የተረጋገጡ ጉዳዮች ናቸው።

የአመልካችና የተጠሪ በቤቱ ላይ ያላቸው የጋራ ባለሀብትነት በፍርድ የተቋቋመ ነው። በሕጉ መሠረት የተፈጠረ የጋራ ባለሀብትነት ደግሞ የሚገባው አግባብነት ባለው ሕግ ነው። ክፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1259-1277 ያሉት ድንጋጌዎች የሚያሳዩትም ይህንኑ ነው። የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1260/1/ ድንጋጌ የሚገልፀው ደግሞ እያንዳንዱ የጋራ ባለሀብት ድርሻውን ለመሸጥ ወይም በሌሎች መንገዶች የማስተላለፍ ወይም ለማስያዝ መብት ያለው መሆኑን ነው። በመሆኑም እነዚህ ስልጣኖች ሌሎች የጋራ ባለሀብቶች እየተቃወሙ ቢሆን እንኳን ባለድርሻው የጋራ ባለሀብት የሚተገብራቸው፣ በሕግ የተጠበቁ ናቸው።

በሌላ በኩል የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1261፣ 1388 እና 1406 ድንጋጌዎች ይዘት ሲታይ የጋራ ባለሀብቶች ያልተከፈለውን የጋራ ንብረት ከማንኛውም 3ኛ ወገን በፊት፣ ሊሸጥ የታሰበውን ድርሻ አስገድዶ ለመግዛት የቅድሚያ መብት ያላቸው መሆኑን ያስረዳል። በመሆኑም የቦታች ፍ/ቤቶች ተጠሪ ለክርክሩ መነሻ የሆነውን ቤት እንዲገዙት መወሰናቸው የሕግ ስህተት የተፈፀመበት አይደለም በዚህ ረገድ የቀረበ የሰበር አቤቱታም የለም።

ይሁን እንጂ የተጠሪ የቅድሚያ ግዢ መብት ሲጠበቅ የቤቱ ዋጋ በመሐንዲስ ተገምቶ በቀረበው መሆን አለበት ተብሎ የመወሰኑ አግባብነት የቤቱ ትክክለኛ ግምት ተደርጎ ሊወሰድ ከሚገባው ዋጋ መነሻ ባለመሆኑ ተቀባይነት ሊኖረው አይገባም። የመሐንዲሱ ግምት ቤቱን ለመስራት የወጣውን ወጪ /Book value/ ከሚያሳይ በስተቀር የቤቱ የወቅቱ የገበያ ዋጋን /Market value/ በሚያሳይ የተሠላና በዚህ ግንዛቤ የቀረበ አይደለም። በመሆኑም የመሐንዲስ ግምት የወቅቱን የገበያ ዋጋ ግምት ውስጥ ያስገባ መሆኑ ሳይረጋገጥ የቤቱ ትክክለኛ የወቅቱ ግምት ተደርጎ ሊወሰድ የሚገባ አይደለም። አመልካችና ተጠሪ የቤቱን የወቅቱ የገበያ ዋጋ የተስማሙበትም አይደለም።

የፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1261/2/ ድንጋጌ ሕጋዊ የሆነ የቀዳማይነት መብት በስራ ላይ የሚውልበት አካሄድን የሚመራው በፍትሐብሔር ሕጉ ሦስተኛ መጽሐፍ አንቀጽ 6 ምዕራፍ አራት በተነገረው ድንጋጌ ደንብ መሠረት ስለመሆኑ ያጣቅማል። በዚህ ምዕራፍ የተመለከቱት ስለቀዳማይነት ግዢ ይገባኛል የማለት መብት የሚገዙት ክፍ/ብ/ሕ/ቁ. 1386-1409 ድረስ ያሉት ድንጋጌዎች ደግሞ የሽያጭ አካሄድን በሐራጅ ወይም ያለሀራጅ በሻጭና በገዢ ስምምነት ሊደረግ የሚችል መሆኑን ያሳያሉ። በመሆኑም የጋራ ንብረቱ ዋጋ ስምምነት ሊቆረጥ ካልቻለ የሽያጭ ሂደቱ በሐራጅ ተከናውኖ የንብረቱ የገበያ ዋጋ ይታወቃል። በዚህ ሂደት የንብረቱ ዋጋ ሲታወቅ የጋራ ባለሀብቱ የቅድሚያ ግዢ መብት ይኖረዋል። በመሆኑም የሥር ፍ/ቤቶች ውሳኔ ከላይ የተመለከቱትን ድንጋጌዎች መንፈስ የላገናዘበ በመሆኑ መሠረታዊ የሆነ የሕግ ስህተት የተፈፀመበት ሆኖ ተገኝቷል። በዚህም ምክንያት የሚከተለውን ወስነናል።

ው ሣ ኔ

1. በምስራቅ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 11851 ኅዳር 17 ቀን 2000 ዓ.ም. ተሰጥቶ በክልሉ ጠቅላይ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 60273 ጥር 30 ቀን 2000 በትዕዛዝ የፀናው ትዕዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ክ/ቁ. 348/1/ መሠረት ተሸሯል።
2. በነቀምቴ ከተማ ቀበሌ 02 ክልል ውስጥ የሚገኘው ቁጥር 864 የሆነ የመኖሪያ ቤት ግልጽ ጨረታ ከወጣበት በኋላ ተጠሪ ቤቱ ያወጣውን ከፍተኛ ዋጋ ግማሹን ለአመልካች ገቢ በማድረግ የጋራ ንብረቷን በቅድሚያ የመግዛት መብቷን ትጠቀም ብለናል።
3. ተጠሪ ቤቱ በግልጽ ጨረታ የሚያወጣውን ዋጋ ግማሹን ለአመልካች ገቢ ለማድረግ ካልቻሉ ቤቱ ለጨረታ አሸናፊው ተሽጦ የቤቱን ግማሽ ዋጋ የማግኘት መብት የተጠበቀ ነው ብለናል። ግማሹን ለአመልካች ይከፈል ብለናል።
4. ወጪና ኪሣራ የየራሳቸውን ይቻሉ ብለናል።
5. መዝገቡ ተዘግቷል፤ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ።

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት።

ነ/ዓ