www.abyssinialaw.com

የአሁኑ የሰበር አቤቱታ የቀረበው በዚህ ውሣኔ ላይ ነው። ይህ ችሎትም ውሉ ሊፈርስ ይገባል ወይስ አይገባም የሚለውን በመመርመር አቤቱታው ለሠበር እንዲቀርብ በማድረግ ግራ ቀኙ ክርክራቸውን በጽሁፍ አቅርበዋል። ፍ/ቤቱም ጉዳዩን እንደሚከተለው መርምሯል።

የአሁን ተጠሪዎች ለአመልካች ቤት መሸጣቸውን፣ ቤቱንም ማስረከባቸውን ከተዋዋሉት ብር 9.000 /ዘጠኝ ሺህ/ ውስጥ ብር 6.000 /ስድስት ሺህ/ መቀበላቸውን አምነዋል። ውሉ እንዲፈርስ የጠየቁት ከሺያጩ ዋጋ ቀሪው ብር 3.000 /ሦስት ሺህ/ ባለመከፈሉ ነው።

ውልን ስላለመፈፀም በሚመለከተው የፍትሐብሔር ህግ ቁጥር 1771/1/ ከተዋዋዮቹ አንዱ የውሉን ግዴታ ያልፈፀመ እንደሆነ ውሉ ያልተፈፀመለት ወገን የውሉን መፍረስ ሊጠይቅ እንደሚችል ይገልፃል። እንዲሁም የዚሁ ክፍል አንቀጽ 1789 ውሉ በተወሰነው ጊዜ ውስጥ ያልተፈፀመ ከሆነ ዳኞች በአንደኛው ወገን ጠያቂነት ውሉን ሊያስቀሩት እንደሚችሉም ተመልክቷል። በአንድ በኩል ህጉ ውል አልተፈፀመልኝም የሚለው ወገን ውሉ እንዲፈርስለት ለመጠየቅ እንዲችል መብት ሰጥቶታል በሌላ በኩል ግን ዳኞች በውሉ ላይ አይነተኛ የሆነ የውል መጣስ ካልሆነ በቀር ውሉ እንዳያፈርሱ ህጉ ግዴታ ይጥልባቸዋል /የፍ/ህ/ቁ.1785/2/ ይመለከቷል/። ተዋዋይ ወገኖች መሠረታዊ ባልሆኑና ጥቃቅን የሆኑ ምክንያቶችን ብቻ በመስጠት ውል ማፍረስ እንዳይችሉ ዳኞች ውሉ እንዲፈርስ ሊያደርጉ የሚችሉት ውሉ ባይፈርስ ከፍ ያለ ችግር የሚያስከትል ከሆነ ብቻ ነው።

በተያዘው ጉዳይ የከፍተኛው ፍ/ቤት አነስተኛ ድምጽ እንዳሠፈረው የውሉ አመዛኙ ግዴታ ተፈጽሟል። ገዥ /አመልካች/ የሸያጩን አብዛኛውን ክፍያ ፈጽመው ቤቱንም ተረክበዋል። አልተፈፀመም የሚባለው ቀሪው የብር 3,000 /ሦስት ሺህ/ ክፍያ ብቻ ነው። ይህ ደግሞ ውሉን ለማፍረስ የሚያበቃ መሠረታዊ የሆነ የግዴታ መጣስ የሚያሠኝ ምክንያት አይደለም።

በዚህም መሠረት ቀሪው ገንዘብ አልተከፈለም በማለት ውሉ እንዲፈርስ የተሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የህግ ስህተት አለበት።

ው ሣ ኔ

1. የፌ/መ/ደረጃ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 29696 ሰኔ 4/1996 የሰጠው ውሳኔ እና የፌ/ከፍተኛ ፍ/ቤት በመ/ቁ. 32497 ጥር 30/1997 በአብላጫ ድምጽ የሰጠው ውሣኔ ተሽሯል።
2. ለክርክሩ ምክንያት የሆነው የቤት ሽያጭ ውል ሊፈርስ አይገባም።
3. ወጪና ኪሳራ ግራ ቀኙ ይቻቻሉ። መዝገቡ ተዘግቷል። ይመለስ።

የሰ/መ/ቁ/ 21448
ሚያዚያ 30/1999

ዳኞች፡- አቶ መንበረጸሐይ ታደሰ
አቶ ፍሰሐ ወርቅነህ
አቶ መስፍን ዕቁበዮናስ
ወ/ት ሂሩት መለሰ
አቶ ተሻገር ገ/ሥላሴ

አመልካች፡- ወ/ሮ ጎርፌ ወርቅነህ
መ/ሰጭዎች፡- እነ ወ/ሮ አበራሽ ደባርጌ

የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል - የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል አፃፃፍ ፎርም - የሽያጭ ውልን ውል ለማዋዋል ስልጣን ባለው ወይም በፍርድ ቤት ፊት ስለማድረግ - የሽያጭ ውልን በማይንቀሳቀስ ንብረት መዝገብ መመዝገብ - የፍ/ብ/ህ/ቁ/ 1723፣ 1727፣ 2877፣ 2878፡፡

የፌዴራል ከፍተኛው ፍርድ ቤት የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመልስ ሰጭዎችና በአመልካች አውራሽ መካከል የተደረገው የቤት ሽያጭ ውል በህጉ ተቀባይነት ያለው ነው ሲል የሰጠውን ውሳኔ በማፅናቱ በተቃውሞ የቀረበ አቤቱታ ነው፡፡

ውሳኔ፡- የፌዴራል መጀመሪያና ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጡት ውሳኔ ተሽሯል፡፡

1. የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚመለከቱ ውሎች በህግ ፊት የሚፀኑ እንዲሆኑ ሁለት መስፈርቶችን ሟሟላት ይጠበቅባቸዋል፡፡ የመጀመሪያው መስፈርት ውሉ በፅሁፍ መሆኑ ሲሆን ሁለተኛው ውሉ በአዋዋይ ወይም በፍርድ ቤት መዝገብ ፊት መከናወኑ ነው፡፡
2. የፍ/ብ/ህግ ቁ.1723(1) የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል በአዋዋይ ወይም በፍርድ ቤት ፊት እንዲደረግ የሚጠይቀው በተዋዋዮች መካከል በሕግ ፊት የሚፀና ውል እንዲኖር ለማድረግ ነው፡፡
3. የፍ/ብ/ህ/ቁ/ 2878 የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል ምዝገባ እንዲከናወን የሚጠይቀው ውሉ በሦስተኛ ወገኖች ላይ ውጤት እንዲኖረው ለማድረግ ነው፡፡
4. ልዩ ህግ ከአጠቃላይ ህግ ቅድሚያ ይሰጠዋል (the special prevails over the general) የሚለው የተለመደው የህግ አተረጓጎም ስልት ተግባራዊ የሚሆነው ሁለት የህግ ድንጋጌዎችን አንድ ላይ ተግባራዊ ማድረግ ሳይቻል ሲቀር ብቻ ነው፡፡
5. "ስለ ውሎች በጠቅላላው" ምዕራፍ ስር የሚገኘው የፍ/ብ/ህ/ቁ/ 1723 እና "ስለማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ" ስር የሚገኘው የፍ/ብ/ህ/ቁ/ 2877 ድንጋጌዎች መካከል ልዩነት ቢኖርም በመካከላቸው ግልፅ የሆነ ግጭት የሌለ በመሆኑና የማይንቀሳቀስ ንብረትን ባለቤትነት ለማስተላለፍ ከሌሎች ውሎች የበለጠ ጥንቃቄና ጥበቃ ስለሚሻ አንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት የሽያጭ ውልን የአፃፃፍ ፎርም በሚመለከት ገዢ ድንጋጌ መሆን ያለበት የተለየና ጥብቅ መስፈርት የሚያስቀምጠው የፍ/ብ/ህ/ቁ/ 1723 ነው፡፡

www.abyssinialaw.com

የመ.ቁ. 21448

ዳኞች፡ - አቶ መንበረፀሐይ ታደሰ
አቶ ፍስሐ ወርቅነህ
አቶ አብዱልቃድር መሃመድ
አቶ መስፍን ፅቁበዮናስ
ወ/ሪት ሂሩት መለሰ

አመልካች፡ - ወ/ሮ ጉርፌ ገ/ሕይወት

መልስ ሰጪ፡ - 1) ወ/ሮ አበራሽ ዱባርጌ 2) አቶ ጌታቸው ነጋ

ፍርድ

በዚህ መዝገብ የቀረበው ክርክር የማይንቀሳቀስ ሀብት (ቤት) ሽያጭን የሚመለከት ነው፡፡ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ጉዳይ የተጀመረው በፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የአሁን አመልካች አቅርበውት በነበረው ከወራሽነት ጋር የተያያዘ የንብረት ክፍፍል ክስ ነው፡፡ አመልካች አባታቸው አጋዝ ገ/ሕይወት ወልደየስ ከአንደኛዋ መልስ ሰጪ ጋር በጋብቻ አብረው ሲኖሩ ያፈሩትና በወረዳ 24 ቀበሌ 09 የሚገኝና ቁጥሩ 011 የሆነ ቤት የጋራ መሆኑን በመግለጽ የሚቹን የአባታቸውን ድርሻ ያካፍሉኝ የሚል ክስ ለፍርድ ቤት አቀረቡ፡፡ ፍርድ ቤቱም ተጠቃሹ ቤት የጋራ ነው በማለት አመልካች በቤቱ ላይ ግማሽ ባለድርሻ ናቸው በማለት ውሳኔ ሰጠ፡፡ ከዚህ በኋላ የአሁኑ 2ኛ መልስ ሰጪ አቶ ጌታቸው ነጋ ፍርድ ቤቱ የሰጠው ይኸው ውሳኔ የኔን ይዞታ የሚያጠቃልል በመሆኑ ውሳኔው ይለወጥልኝ በማለት በፍትሐ ብሔር ሥነ ሥርአት ሕግ ቁ. 358 መሠረት የመቃወም ማመልከቻ አቀረቡ፡፡ 2ኛ መልስ ሰጪ ለዚህ ማመልከቻ መሠረት ያደረጉት በ1985 ፈፀምኩ የሚሉት የሽያጭ ውል ነው፡፡ 2ኛ መልስ ሰጪ ባቀረቡት ማመልከቻ 1ኛ መልስ ሰጪና ባለቤታቸው አጋዝ ገ/ሕይወት ወልደየስ በ23/03/85 በተፃፈ የሽያጭ ውል አንድ ጅምር ቤትና 400 ካሬ ሜትር ቦታ በብር 16,500.00 (አስራ ስድስት ሺህ አምስት መቶ ብር) የሸጡላቸው መሆኑን በመግለጽ ፍርድ ቤቱ ቀደም ሲል የሰጠውን ውሳኔ እንዲለውጥ ጥያቄ አቅርበዋል፡፡

የአሁን አመልካች 2ኛ መልስ ሰጪ ባቀረቡት መቃወሚያ ላይ መልስ እንዲያቀርቡ ተደርገው 2ኛ መልስ ሰጪ ገዛሁ የሚሉት ቤት የቤት ቁጥር ካልተገለፀና ደብተር ከሌለው ገዝቻለሁ ሊሉ እንደማይችሉ፣ ክርክር በተነሳበት ቤት ላይ በ1985 ዓ.ም ጅምር ቤት ያልነበረ መሆኑን፣ ሚች ውሉ በተፈፀመበት ወቅት በእድሜ የገፉና ሕመምተኛ ስለነበሩ ውሉ ተቀባይነት እንደሌለው፣ ተፈረመ በተባለው ውል ላይ ያለው የጣት ፊርማ የሚች አለመሆኑን፣ የፍርድ አፈጻጸም መምሪያ መሃንዲስ በ1992 ክርክር የተነሳበትን ቤት ማህደር በማስቀረብ የ2ኛ መልስ ሰጪ መሆኑን የሚያመለክት ሰነድ አለማግኘቱን መግለጹን በመዘርዘር ውሉ ተቀባይነት የለውም ሲሉ ተከራክረዋል፡፡ የአሁንዋ አንደኛ መልስ ሰጪ በሌላ በኩል ከባለቤታቸው ጋር በመሆን ውሳኔ ያረፈበትን ቤት በከፊል ለአሁን 2ኛ መልስ ሰጪ ሸጠው በውሉ መሠረት ለ2ኛ መልስ ሰጪ ያስረከቡ መሆናቸውን በመግለጽ ወደ ክርክሩ ቢገቡ ተቃውሞ እንደሌላቸው ገልጸዋል፡፡

ጉዳዩ የቀረበለት ፍርድ ቤት በ2ኛ መልስ ሰጪ በቀረበው የሽያጭ ውል ላይ ያለው ፊርማ የሚች የአጋዝ ገ/ሕይወት መሆን አለመሆኑን ለማጣራት ጉዳዩን ለፖሊስ የቴክኒክ ምርመራ ክላክ በኋላ ተመርማሪው የጣት ፊርማ በውስጡ በቂ ዝርዝር ማስረጃ የለውም በማለት ለመለየት መቸገሩን እንደገለፀለት በፍርዱ መዝግቧል፡፡ ይህ ሪፖርት ከቀረበለት በኋላ በግራ ቀኙ የቀረቡትን ምስክሮች ሠምቶ በ2ኛ መልስ ሰጪ የቀረበው የሽያጭ ውል ተቀባይነት ያለው ነው በማለት ቀደም ሲል የሰጠውን ውሳኔ በከፊል አሻሽሏል፡፡

የአሁን አመልካች በዚሁ ውሳኔ ቅር በመሰኘት ለፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ቢያቀርቡም ፍርድ ቤቱ ይግባኙን ውድቅ አድርጐታል፡፡ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህን ውሳኔ ለማስለወጥ ነው፡፡ የአሁን አመልካች ባቀረቡት የሰበር አቤቱታ የስር ፍርድ ቤት የሽያጭ ውሉ ይፀናል ሲል የሰጠው ውሳኔ እንዲሻርላቸው ጠይቀዋል፡፡

መልስ ሰጪዎች የአመልካች የሰበር አቤቱታ እንዲደርሳቸው ከተደረገ በኋላ በዚህ ችሎት ፊት የቃል ክርክር ተካሂዷል፡፡

በዚህ በቀረበልን ጉዳይ መፍትሄ የሚፈልገው ዋነኛ ጥያቄ የማይንቀሳቀስ ሀብት ሽያጭ ሊከተለው የሚገባው የውል አጻጻፍ ፎርም ምን ዓይነት ነው የሚለው ነው፡፡ በዚህም መሠረት ይህ ችሎት የቤት ሽያጭን በሚመለከት በኢትዮጵያ ሕግ ማዕቀፍ አግባብነት ያላቸውን ድንጋጌዎች ዳስሷል፡፡ የማይንቀሳቀስ ሀብትን የሚመለከቱ የአጻጻፍ ፎርም ድንጋጌዎች በፍትሐብሔር ሕጉ የተለያዩ ክፍሎች የሚገኙ በመሆናቸው የነዚህን ድንጋጌዎች ግንኙነትና ልዩነትም ተመልክቷል፡፡

ለዚህ ሰበር አቤቱታ መነሻ የሆነው ውሳኔ የተሰጠው የቤት ሽያጭ ውል በጽሑፍ መሆኑን በቂ ነው ከሚል አጠቃላይ መንደርደሪያ የተነሳ መሆኑ ከውሳኔው አጠቃላይ ይዘት ለመገንዘብ ችለናል፡፡ ጉዳዩ የቀረበለት የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ውሉ በእርግጥ ተፈጽሟል ወይስ አልተፈጸመም የሚለውን ጥያቄ ለማጣራት ማስረጃ እንዲቀርብ ከማድረጉ በስተቀር ውሉ በእርግጥ ሕጉ የሚጠይቀውን መስፈርት አሟልቷል ወይስ አላሟላም የሚለውን የሕግ ነጥብ አልተመለከተም፡፡ በመሆኑም ፍርድ ቤቱ የቤቱን ሽያጭ በሚመለከት በሁለቱ ወገኖች መካከል መስማማት ነበር ወይስ አልነበረም የሚለውን የፍሬ ነገር ጉዳይ ከማጣራት አልፎ በመካከላቸው መስማማት አለ እንኳን ቢባል ሕጉ የሚፈቅደውን ሥርአት ተከትሎ የተፈጸመ ውል ነው ወይስ አይደለም የሚለውን ዋነኛ ነጥብ አልተመለከተም፡፡ ይህ የሰበር ችሎት ለፍርድ ቤቱ ቀርቦ የነበረውን የጣልቃ ገብነት ጥያቄ ለማስተናገድ ጣልቃ ልግባ ብሎ የጠየቀው 2ኛ መልስ ሰጪ በሕግ የሚፀና የሽያጭ ውል ነበረው ወይስ አልነበረውም የሚለው የሕግ ነጥብ ይበልጥ አግባብነት የነበረው መሆኑን ተገንዝቧል፡፡ ይህን የሕግ ነጥብ ለመፍታት ደግሞ ውሉ ላይ የነበሩ ምስክሮችን አስቀርቦ ከመስማት

www.abyssinialaw.com

ይልቅ ሕጉ የሚያስቀምጠው መስፈርት መሟላት አለመሟላቱን ማጣራት ትክክለኛው አካሄድ ነው። በመሆኑም ፍርድ ቤቱ በ2ኛ መልስ ሰጪ በአንድ በኩል በ1ኛ መልስ ሰጪ እና በሚቹ ባለቤታቸው በሌላ በኩል ተፈፀመ የተባለውን የቤት ሽያጭ ውል ሕልውና ለማረጋገጥ ምስክሮችን ከመስማቱ በፊት የቀረበውን ሰነድ ሕጋዊ ጠቀሜታ መመርመር ነበረበት። በዚህ ረገድ የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የተከተለው አሰራር ትክክለኛ አልነበረም።

የፌዴራል መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በ2ኛ መልስ ሰጪ የቀረበውን መቃወሚያ መሠረት በማድረግ ቀድሞ የሰጠውን የአመልካች የወራሽነት ጥያቄ ያሻሻለው ህዳር 23 ቀን 1985 ዓ.ም ተፈፀመ የተባለው የቤት ሽያጭ ውል የሚፀና ነው በማለት ነው። በመሆኑም ከዚህ ቀጥሎ የቤት ሽያጭ ውል የሚፀናው ምን ምን መስፈርት አሟልቶ ሲገኝ ነው የሚለውን ጥያቄ እንመለከታለን።

ለመቃወሚያው መሠረት የሆነው የቤት ሽያጭ ውል በመሆኑ በቅድሚያ የፍትሐ ብሔር ሕጉ የቤትን የሽያጭ ውል በማስመልከት ያሰፈረውን ድንጋጌ እንመለከታለን ቀጥሎ ደግሞ በሽያጭ ህጉ ያለው መስፈርት ከአጠቃላይ የውል ሕግ ካለው መስፈርት ጋር ያለውን ግንኙነት እንመለከታለን። የቤት ሽያጭን አስመልክቶ የሚቀርቡ ክርክሮችን በአግባቡ ለማስተናገድ አግባብነት ያላቸውን የሕጉ ድንጋጌዎች እንደነገሩ ሁኔታ የአማርኛም የእንግሊዝኛም ትርጉም እንጠቅሳለን። የማይንቀሳቀስ ሀብት ሽያጭን በሚመለከተው የፍትሐብሔር ሕግ ክፍል የሚገኙት አንቀጽ 2877 እና አንቀጽ 2878 እንደሚከተለው ይደነግጋሉ።

2877 የሙሉ ፎርም

የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል በጽሑፍ ሳይደረግ የቀረ እንደሆነ ፈራሽ ነው።

2877 form of contract

A contract of sale of an immovable shall be of no effect unless it is made in writing.

2878 በማይንቀሳቀስ ንብረት መዝገብ ስለ መግቢ

ያንድ የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል ንብረቱ ባለበት አገር በሚገኘው በማይንቀሳቀስ ሀብት መዝገብ ካልተፃፈ በቀር በሦስተኛ ወገኖች ዘንድ ውጤትን ሊያስገኝ አይችልም።

2878 Registration in registers of unmovable property

The sale of immovable shall not affect third parties unless it has been registered in the registrars of immovable property in the place where the immovable sold is situate.

ከድንጋጌዎቹ ይዘት ለመገንዘብ እንደሚቻለው አንቀፅ 2877 በተዋዋዮቹ መካከል በሕግ የሚፀና ውል እንዲኖር መሟላት የሚገባውን መስፈርት የሚመለከት ሲሆን አንቀፅ 2878 በሌላ በኩል ይኸው ውል ሦስተኛ ወገኖችን በሚመለከት ውጤት እንዲኖረው መሟላት ያለበትን መስፈርት የሚመለከት ነው። በአንቀፅ 2877 መሰረት

የሚፀና ውል አለ ለማለት በሻጩና በገዢው መካከል የጽሑፍ ውል መኖሩ በቂ ነው። ይህ መስፈርት ከውል ሕግ አጠቃላይ ድንጋጌዎች ጋር ተያይዞ ሲታይ በሻጭና በገዢ መካከል የተከናወነው የሽያጭ ውል በጽሑፍ እንዲሆንና ግዴታ ያለባቸው ተዋዋዮች እንዲፈርሙበትና ሁለት ምስክሮች እንዲያረጋግጡት የሚጠይቅ ነው (አንቀጽ 1727)። በተዋዋይ ወገኖች መካከል የፀና ውል እንዲኖር የዚሁ መስፈርት መሟላት አስፈላጊነት እንደተበጠቀ ሆኖ አንቀጽ 2878 3ኛ ወገኖች ላይ ውጤት እንዲኖረው ለማድረግ ተጨማሪ የምዝገባ ሥርአት መከናወን እንዳለበት ያስገነዝባል። ይህ የምዝገባ ሂደት መከናወን ያለበት ንብረቱ በሚገኝበት የማይንቀሳቀስ ሀብት መዝገብ መሆኑንም ድንጋጌው ይገልጻል።

የማይንቀሳቀስ ሀብት ሽያጭን በሚመለከተው የፍትሐብሔር ሕጉ ክፍል ያለው የውል አፃፃፍ ፎርምን እና ምዝገባን የሚመለከት መሰረታዊ የሕግ ማዕቀፍ ከላይ የተመለከተውን የሚመስል ሲሆን በውል ሕግ በጠቅላላ የሚገኘው መስፈርት ግን ከዚህ የተለየ ነው። አግባብነት ያለው የሕጉ አንቀጽ 1723 ድንጋጌ የሚከተለው ይዘት ያለው ነው።

1723 የማይንቀሳቀሱ ንብረቶችን የሚመለከቱ ውሎች

(1) የማይንቀሳቀሱ ንብረቶችን ባለቤትነት ወይም ባንድ በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የአላባ ጥቅም መብት ወይም የመያዣ መብት ወይም የሌላ አገልግሎት መብት ለማቋቋም ወይም ለማስተላለፍ የሚደረጉት ውሎች ሁሉ በጽሑፍና በሚገባ አካኋን በፍርድ ቤት መዝገብ ወይም ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው ፊት መሆን አለባቸው።

(2) እንዲሁም የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚመለከቱ የክፍያ ወይም የማዛወር ስምምነቶች ሁሉ በጽሑፍና በሚገባ አካኋን በፍርድ ቤት መዝገብ ወይም ውል ለማዋዋል ሥልጣን በተሰጠው ፊት መሆን አለባቸው።

1723 Contracts relating to immovable

(1) A contract creating or assigning rights in ownership or bare ownership on an immovable or an usufruct, servitude or mortgage of an immovable shall be in writing and registered with a court or notary

(2) Any contract by which an immovable is divided and any compromise relating to an immovable shall be in writing and registered with a court or notary.

ከአንቀጽ 1723 (1) ይዘት ለመገንዘብ እንደሚቻለው የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚመለከቱ በርካታ ውሎች በሕግ ፊት የሚፀኑ ለመሆን ሁለት መስፈርቶችን ማሟላት ይጠበቅባቸዋል። የመጀመሪያው መስፈርት ውሉ በጽሑፍ መሆኑ ሲሆን ሁለተኛው መስፈርት ውሉ በአዋዋይ ወይም በፍርድ

www.abyssinialaw.com

ቤት መዝገብ ፊት መከናወን ነው። እነዚህ ሁለት መስፈርቶች የማይንቀሳቀስ ሀብት ባለቤትነትን ለማቋቋም ወይም ለማስተላለፍ የሚደረጉ ውሎችንም የሚመለከቱ ናቸው። የሽያጭ ውል የንብረት ባለቤትነት ከሚተላለፉባቸው መንገዶች አንዱ በመሆኑ በዚሁ ድንጋጌ ውስጥ የሚጠቃለል ነው። በመሆኑም በዚህ ድንጋጌ መሠረት ቤትን የሚመለከት የሽያጭ ውል በህግ ፊት የፀና የሚሆነው በጽሑፍ ሲደረግ ብቻ ሳይሆን ይኸው የጽሑፍ ውል ሥልጣን በተሰጠው አዋዋይ ክፍል ወይም በፍርድ ቤት የተከናወነ ሲሆን ነው። የአንቀጽ 1723 ድንጋጌ አንቀጽ 2778 ካስቀመጠው መስፈርት የተለየ ተጨማሪ መስፈርት ያካተተ መሆኑ ድንጋጌዎቹን በማነፃፀር መገንዘብ የሚቻል ነው። የሽያጭ ሕጉን በተለይ የሚመለከተው ድንጋጌ የሚጠይቀው የውሉን በጽሑፍ መከናወን ብቻ ሲሆን የውል ሕግ በጠቅላላው ግን የጽሑፍን መስፈርት እንደ አንድ አስፈላጊ መስፈርት እንጂ እንደ ብቸኛ መስፈርት አይወስደውም። በመሆኑም በሽያጭ ሕግ የሚፀና የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል ለማከናወን የሚጠየቀው መስፈርት በውል ሕግ ከሚጠየቀው መስፈርት የተለየ ነው። ይህ ልዩነት አንድ የሽያጭ ውል በሕግ ፊት የሚፀና መሆን አለመሆኑን ለመወሰን ገዢው ድንጋጌ መሆን ያለበት የትኛው ነው የሚለው ጥያቄ እንዲነሳ ያደርጋል። ይህን ጥያቄ ከመመልከታችን በፊት በአንቀጽ 1723 የሰፈረው ተጨማሪ መስፈርት በአንቀጽ 2878 ከሚገኘው የምዝገባ መስፈርት ጋር ያለውን ግንኙነት፣ ተመሳሳይነትና ልዩነት በአጭሩም ቢሆን መመልከት አስፈላጊ ነው። የአንቀጽ 1723 (1) የእንግሊዝኛው ትርጉም “registration” የሚለውን ቃል ከመጠቀሙ በስተቀር በሁለቱም ድንጋጌዎች መካከል ያለው ይዘት ሰፊ ልዩነት ያለው ነው። በመጀመሪያ ደረጃ አንቀጽ 2878 ምዝገባ እንዲከናወን የሚጠይቀው ውሉ በሦስተኛ ወገኖች ላይ ውጤት እንዲኖረው ለማድረግ ሲሆን አንቀጽ 1723 (1) አዋዋይ ወይም ፍርድ ቤት ፊት መቅረብን የሚጠይቀው በተዋዋዮች መካከል በሕግ ፊት የሚፀና ውል እንዲኖር ለማድረግ ነው። በመሆኑም የአንቀጽ 1723 (1) መስፈርት መሟላት ወይም አለመሟላት ሦስተኛ ወገኖችን የሚመለከት ሲሆን የኋለኛው መስፈርት መሟላት አለመሟላት ግን በተዋዋዮች በራሳቸውም ላይ የውል መኖር ወይም አለመኖር ውጤት የሚያስከትል ነው። በሁለተኛ ደረጃ በአንቀጽ 1723 (1) የሚከናወነው ተግባር የሚፈፀመው አዋዋይ ወይም ፍርድ ቤት ፊት በመቅረብ ሲሆን በአንቀጽ 2878 ያለው የምዝገባ ተግባር የሚከናወነው ንብረቱ በሚገኝበት ቦታ ነው። በአንቀጽ 1723 (1) የሚከናወነው ሂደት ተዋዋዮች አዋዋይ ፊት ቀርበው መዋዋላቸውን የሚያረጋግጡበት (authentication) ሂደት ሲሆን በ2878 የሚከናወነው ምዝገባ ሌሎች ሰዎች አንድን የማይንቀሳቀስ ንብረት በማስመልከት የተከናወኑ ሕጋውያን ተግባራት (juridical acts) ማወቅ እንዲችሉ ተግባራቱ ንብረቱ ባለበት ማህደር እንዲያያዝ በማድረግ የሚከናወን ነው። አዋዋይ ፊት ቀርቦ የመዋዋሉ መስፈርት ውሉ በተፈፀመበት ቦታ በሚገኝ አዋዋይ/ፍርድ ቤት በመቅረብ መከናወን የሚችል ሲሆን በ2878 መሠረት የሚከናወን ምዝገባ ግን የግድ ቤቱ በሚገኝበት ቦታ ባለ መዝገብ በማስገባት የሚከናወን ነው።

ከዚህ ቀጥሎ የምንመለከተው የአንድን የማይንቀሳቀስ ንብረት የሽያጭ ውል በሚመለከት ገዢው ድንጋጌ የትኛው ነው የሚለውን ነው። አሁን ከቀረበልን ጉዳይ አንፃር ዋናው ጥያቄ የአንቀጽ 2877ን የጽሑፍ መስፈርት ያሟላ ሰነዶ ባኔጌዶ 1723 (1) መሠረት አዋዋይ ወይም ፍርድ ቤት ፊት ካልተደረገ እንደሚፀና ውል ይቆጠራል ወይስ አይቆጠርም የሚለው ነው። በዚህ ረገድ ዘጌሶ የሚመለከተው የሽያጭ ሕግ ድንጋጌ አንድ መስፈርት ብቻ በቂ ነው ሲል ጠቅላላ የውል ሕግ ሁለት መስፈርት አስፈላጊ ነው ስለሚል በሁለቱ ድንጋጌዎች መካከል ያለውን አለመጣጣም ለመፍታት የሽያጭ ሕግ ልዩ ሕግ ስለሆነ አጠቃላይ ጉዳዮችን በሚመለከተው የውል ሕግ ላይ የበላይነት ተሰጥቶት ጉዳዩ የሽያጭ ሕግ በሚያስቀምጠው መለኪያ መሠረት መዳኘት አለበት የሚለውን አማራጭ እንደ መጀመሪያ መውሰድ ይቻላል። ይህ አማራጭ የተለመደውን ልዩ ሕግ ከአጠቃላይ ሕግ ቅድሚያ ይሰጠዋል (the special prevails over the general) የሚለውን የሕግ ትርጉም መርህ የሚከተል ነው። ይህን መርህ በመከተል ጉዳዩን ካስተናገድን የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ በጽሑፍ እስከተከናወነ ድረስ የጽሑፍ ውሉ አዋዋይ ፊት ወይም ፍርድ ቤት ፊት ባይቀርብም ተዋዋዮቹን በሚመለከት የፀና የሽያጭ ውል ለመመስረት በቂ ነው ወደሚለው መደምደሚያ እንደርሳለን።

በሌላ በኩል ይህ የአተረጓጎም ስልት ተግባራዊ የሚሆነው ሁለት የህግ ድንጋጌዎች የሚጋጩ ሲሆንና ሁለቱም ድንጋጌዎች አንድ ላይ ተግባራዊ ማድረግ ሳይቻል ሲቀር ብቻ ተፈፃሚነት የሚኖረው የአተረጓጎም ዘይቤ በመሆኑ ይህን ዘይቤ ለመምረጥ በቅድሚያ በሁለቱም ሊታረቅ የማይችል ቅራኔ መኖሩን ማረጋገጥ ይጠይቃል። የሽያጭ ሕግ በሚፀና የሽያጭ ውል ጽሑፍ ያስፈልጋል ማለቱ፣ የውል ሕግ ለሚፀና የማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ ውል ከጽሑፍ በተጨማሪ አዋዋይ ፊት መከናወኑ አስፈላጊ መሆኑን ከሚገልፀው ጋር ይጋጫል? ሁለቱንም ማጣጣምስ አይቻልም? የሕጉ አንቀጽ 2877 የሽያጭ ውል በጽሑፍ ካልሆነ በቀር አይፀናም ከማለት ሌላ በአዋዋይ ፊት መከናወን አያስፈልግም የሚል ድንጋጌ የለውም። በመሆኑም የሽያጭ ሕግ በውልም ሕግ ለተጠቀሰው የጽሑፍ አስፈላጊነት አፅንኦት ከመስጠቱ ሌላ የመረጋገጥን (authentication) አስፈላጊነት አላስቀረም በማለት የሁለቱን ድንጋጌዎች ላይ ላዩን የሚታይ ቅራኔ (apparent contradiction) ማስታረቅ ይቻላል።

ከዚህ በተጨማሪ የፍትሐ ብሔር ሕጉን አደረጃጀት፣ ዓላማና ወጥነት ግምት ውስጥ ማስገባት አሁን ለተያዘው ጉዳይ የሚበጅ ነው። የፍትሐ ብሔር ሕጉ አደረጃጀት በተለያዩ መጽሐፎች የተከፋፈሉት ርእሰ ጉዳዮች አንድን ዓላማ የሚያሳኩ፣ ከተመሳሳይ መሠረተ ሃሳብ የሚንደረደሩና እርስ በርሳቸው የሚደጋገፉ መሆናቸውን የሚያሳይ ነው። ይህ አደረጃጀት ሕጎቻቸውን በኮድ መልክ በሚያደራጁ አገሮች (codified systems) የተለመደና የሕግ ሥርዓቱ

www.abyssinialaw.com

መገለጫ ባህርይ ነው፡፡ በመሆኑም በተለያዩ የሕጉ ክፍሎች በሚገኙ ድንጋጌዎች መካከል ቅራኔ ከማፈላለግ ይልቅ ተደጋጋፊ ሆነው የጋራ ዓላማ የሚያሳክቡትን የሕግ ትርጉም መሻት የሕግ ባለሙያዎች ሊመርጡት የሚገባ የሕግ አተረጓጎም ዘይቤ ነው፡፡ ስለዚህ ልዩ ሕግ ጠቅላላ ዓላማ ካለው ሕግ ቅድሚያ ይሰጠዋል የሚለውን ዘይቤ ተከትሎ ውሳኔ ላይ ከመድረስ በፊት በእርግጥ የማይታረቅ፣ ምክንያታዊ የሆነ፣ በላቀ የሕግ አውጪው ፍላጐት የተደገፈ ግጭት መኖሩን ማረጋገጥ ያስፈጋል፡፡

ይህ ችሎት ለማይንቀሳቀስ ንብረት ሽያጭ የውል ሕግ አንቀጽ 1723 (1) የተለየና ጥብቅ መስፈርት ያስቀመጠበት ምክንያት ለአተረጓጎሙ መነሻ መሆን ይገባዋል ከሚል መንደርደሪያ ይነሳል፡፡ የፍትሐ ብሔር ሕጉ መነሻ መሰረተ ሀሳብ በመርህ ደረጃ ለውል መመስረት የተዋዋዮች ስምምነት ብቻ በቂ ነው የሚል ሆኖ ሳለ (አንቀጽ 1719) የማይንቀሳቀሱ ንብረቶችን በሚመለከት ግን ጠበቅ ያለ ፎርም እንዲከተሉ ይደነግጋል፡፡ የማይንቀሳቀስ ንብረትን በሚመለከት ተዋዋይ ወገኖች ስምምነታቸውን በጽሑፍ ከማስፈራቸው በተጨማሪ አዋዋይ ፊት ወይም ፍርድ ቤት ፊት ቀርበው እንዲፈጽሙ መደንገጉ ሕጉ ለማይንቀሳቀስ ንብረት ልዩ ትኩረት መስጠት መፈለጉን የሚያመለክት ነው፡፡ ይህ የሕግ አውጪው ፍላጐት የማይንቀሳቀስ ንብረት ለአንድ አገር በአጠቃላይም ሆነ ለአንድ ግለሰብ በተለይ ካለው ጠቀሜታ ጋር የተያያዘ ነው፡፡ የማይንቀሳቀስ ንብረት ካለው ማህበራዊ ጠቀሜታ አንፃር ውሎቹ ስልጣን ባለው አካል እንዲረጋገጡ በመጠየቅ ረገድ የኢትዮጵያ ሕግ የተከተለው ሥርአት ከሞላ ጐደል ሁሉም የሕግ ሥርአት የተቀበለው ነው፡፡ የማይንቀሳቀሱ ንብረቶችን በማስመልከት የሚፈፀሙ ውሎች ከሌሎች ውሎች ለየት ባለ ሁኔታ ሥልጣን በተሰጠው አካል ቀርበው እንዲረጋገጡ ማድረግ በአብዛኛቹ የሕግ ሥርዓቶች የሚፈፀም አካሄድ ነው፡፡ የማረጋገጡ (authentication) ሂደት ተዋዋዮቹ ትልቅ ጠቀሜታ ባለው ንብረት ላይ የሚፈጽሙት ውል ፈቅደው የሚፈጽሙት መሆኑን ከማረጋገጥ ባሻገር፣ የሚሸጠው ሰው ባለንብረት መሆኑን ለማጣራት፣ ውሉ የተፈፀመበትን ትክክለኛ ቀን ለማረጋገጥ እድል በመስጠት የንብረት መብትን ለመጠበቅ፣ የውሎች ዋስትና (security of legal transactions)ለማረጋገጥ ትልቅ ጠቀሜታ ያለው ነው፡፡ የፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1723 (1) በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የሚከናወኑ ዓበይት ህጋውያን ተግባራት በተለይም የባለሀብትነትን (ownership) ዓላባን (usufruct) እና የአገልግሎትን መብት (servitude) ለማቋቋም ወይም ለማስተላለፍ የሚደረጉ ውሎች የተጠቀሰውን ፎርም እንዲከተሉ የግድ ይላል፡፡ በዚህ አንቀጽ ውስጥ ከተጠቀሱት መብቶች ባለቤትነት ከሁሉም የሰፋ መብት ነው፡፡ ባለቤትነትን ማቋቋምም ሆነ ማስተላለፍም ዓላባን ወይም የአገልግሎት መብትን ከማቋቋም የበለጠ ጠቀሜታ እና ጥንቃቄ እንደሚያስፈልገው እሙን ነው፡፡ ባለቤትነትን ማስተላለፍ ከሌሎች በአንቀጽ 1723 (1) ከተጠቀሱት ሕጋውያን ተግባራት የበለጠ ጥንቃቄና ጥበቃ የሚሻና የሚገባው እንደመሆኑ ሕግ አውጪው የባለቤትነት መብትን ለሚያስተላልፍ የሽያጭ ውል አላባን ወይም የአገልግሎት መብትን ለማቋቋም ከሚደረጉ ውሎች ያነሰ ጥበቃ ያደርጋል ተብሎ አይገመትም፡፡ የሕጉን አንቀጽ 2877 በተናጠል በመመልከት የሽያጭ ውል በጽሑፍ ብቻ መደረጉ በቂ ነው፣ አዋዋይ ወይም

ፍርድ ቤት ፊት መከናወን አያስፈልገውም ወደሚል መደምደሚያ መድረስ ከሁሉም በላይ ጥንቃቄ

የሚያስፈልገው የባለቤትነት ማስተላለፍ ጉዳይ ልል በሆነ ፎርም እንዲከናወን ማድረግን የሚያስከትል በመሆኑ ከሕጉ አጠቃላይ ዓላማ ጋር የሚጣጣም ነው አንልም፡፡ በመሆኑም የማይንቀሳቀስ ንብረትን በሚመለከት የሚደረጉ የሽያጭ ውሎች በጽሑፍ ብቻ ሳይሆን አንቀጽ 1723 (1) በሚጠይቀው መሠረት አዋዋይ ወይም ፍርድ ቤት ፊት መከናወን ይገባቸዋል፡፡ ከላይ እንደተጠቀሰው በአንቀጽ 1723 (1) የሰፈረው የማረጋገጥ (authentication) መስፈርት ውሉ በሦስተኛ ወገኖች ላይ ውጤት እንዲኖረው ብቻ መከናወን ያለበት ሳይሆን ውሉ በተዋዋይ ወገኖች መካከል ውጤት እንዲኖረውም ጭምር መከናወን ያለበት ነው፡፡ የማይንቀሳቀስ ንብረትን የሚመለከት የሽያጭ ውል የአንቀጽ 1723(1)ን መስፈርት የማያሟላ ከሆነ በሕጉ አንቀጽ 1720 (1) መሠረት ውሉ እንደረቂቅ ብቻ ሆኖ ከሚቆጠር በስተቀር የሚፀና ውይ አይሆንም፡፡

አሁን በቀረበልን ጉዳይ 2ኛ መልስ ሰጪ አለኝ የሚሉት የሽያጭ ውል በጽሑፍ መሆኑ ተገጋግጦአል፡፡ ሆኖም የሽያጭ ውሉ በአዋዋይ ፊት ያልተከናወነ በመሆኑ ውሉ መፈፀሙ ራሱ አከራካሪ ሆኖአል፡፡ ሕግ አውጪው ቤትን የሚመለከቱ መሠረታዊ ውሎች በ1723 (1) የተጠቀሱ ውሎች አዋዋይ ፊት እንዲከናወኑ የሚፈልገውም የኋላ ኋላ የሚነሱትን የዚህ አይነት አለመግባባቶች ቀድሞውኑ ለማስወገድ ነው፡፡ ውሉ በአዋዋይ ፊት ወይም በፍርድ ቤት ቀርቦ ያልተረጋገጠ መሆኑን ሲገነዘብ ፍርድ ቤቱ ውሉ እንደረቂቅ እንደመቁጠር ነበሩ የተባሉትን ምክንያቶች በመስማት በሕግ ሕልውና የሌለው ውል ተቀባይነት እንዲያገኝ ማድረጉ መሠረታዊ የሕግ ስህተት ነው፡፡

የአሁን ተቃዋሚ በፍትሐ ብሔር ሕግ አንቀጽ 1723 (1) መሠረት አዋዋይ ፊት ወይም ፍርድ ቤት የተረጋገጠ የቤት ሽያጭ ውል ባለማቅረቡ ፍርድ ቤቱ ቀደም ሲል የሰጠውን ውሳኔ ለመቃወም የሚያበቃ ህጋዊ መብት የለውም፡፡ ፍርድ ቤቱም ይህን መሠረት በማድረግ የቀረበለትን ኑዛዜ በከፊል ማሻሻሉ ትክክለኛ አይደለም፡፡ በዚህም ምክንያት የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሳኔ ሊሻር የሚገባው ነው፡፡ የከፍተኛው ፍርድ ቤት ይህን ስህተት ማረም ሲገባው የቀረበለትን ይግባኝ አያስቀርብም በማለት መዘጋቱ ትክክል አልነበረም፡፡

ውሳኔ

1. የፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 09823 ሐምሌ 14 ቀን 1986 የሰጠው ውሳኔ እንዲሁም የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመዝገብ ቁጥር 33751 ሰኔ 14 ቀን 1997 የሰጠው ውሳኔ ተሽረዋል፡፡
2. የአሁንዋ አመልካች በወረዳ 24 ቀበሌ 09 በቤት ቁጥር 011 ላይ እኩል ባለድርሻ ናቸው በማለት በ16/3/92 ተሰጥቶ የነበረው ውሳኔ በ23/3/85

www.abyssinialaw.com

የአሁን 2ኛ መልስ ሰጪ ፈፀምኩ በሚለው የሽያጭ ውል ምክንያት ሊሻሻል አይገባም ብለናል፡፡

መጋቢት 18 ቀን 1999 ዓ.ም

ዳኞች፡- አቶ መንበረፀሐይ ታደሰ

አቶ አሰግድ ጋሻው

አቶ መስፍን ዕቁበዮናስ

ወ/ት ሂሩት መለሰ

አቶ ተሻገር ገ/ስላሴ

አመልካች፡- ወ/ሮ አልማዝ ዓለማየሁ

ተጠሪ፡- አቶ ብርሃኑ ተሊላ

የአፈጻጸም ክርክር - የጋራ ሀብት በፍርድ አፈጻጸም የሚከበርበትና በሐራጅ የሚሸጥበት ሁኔታ - የክተማ ቦታ ይዞታ - የባልና ሚስት የጋራ ሃብት

የአፋር ጠቅላይ ፍርድ ቤት ተጠሪው በአፈጻጸም ከአዋሽ ማዘጋጃ ቤት የተረከበው ቦታ የፍርድ ባለዕዳው ከነበረው ቦታ የበለጠ ቢሆንም በአፈጻጸሙ አጋጣሚ ቅድሚያ የተመራ ስለሆነ ለእሱ ሊደለደል ይገባዋል እንዲሁም በፍርድ ቤቱ ተይዞ የንብረቱ ግምት ግማሽ ገንዘብ ለተጠሪው ሊመለስ ይገባል ሲል የወሰነውን ውሣኔ በመቃወም የቀረበ አቤቱታ ነው፡፡

<u>ውሣኔ፡ -</u> የአፋር ጠቅላይ ፍርድ ቤት የሰጠው ውሣኔ ተሽሮ የዞን 3 ከፍተኛ ፍርድ ቤት የሰጠው ትእዛዝ ጸንቷል፡፡

ማዘጋጃ ቤት በፍርድ ቤት በታዘዘ የአፈጻጸም ጉዳይ በስህተት ቦታ ለክቶ አስረክቦኛል ግብርና የስም ማዛወሪያ ከፍዬበታለሁ የሚለው መከራከሪያ ነጥብ የቦታ ባለይዞታ ለማድረግ የሚያበቃ አይደለም፡፡