በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

የሰ.መ.ቁ 229719
መጋቢት 28 ቀን 2015 ዓ.ም

ዳኞች፡- እትመት አሠፋ

ደጀኔ አያንሳ

ብርቅነሽ እሱባለው

ሐብታሙ እርቅ ይሁን

ብርሃኑ መንግስቱ

አመልካች፡- ወ/ሮ ዓለም ለዓከ ገ/መድህን -ቀረቡ

ተጠሪ፡- ወ/ሮ አሚናት ፈድሉ መሐመድ -አልቀረቡም

መዝገቡ ለምርመራ የተቀጠረ ነው፡፡ በመሆኑም መርምረን ተከታዩን ፍርድ ሰጥተናል፡፡

ፍ ር ድ

የሰበር አቤቱታው ሊቀርብ የቻለው አመልካች ሠኔ 20 ቀን 2014 ዓ.ም ጽፈው ባቀረቡት የሰበር አቤቱታ በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመ.ቁ 0109713 መጋቢት 15 ቀን 2014 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ፤ ይህንኑ ውሳኔ በማጽናት የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ.ቁ 224735 ሠኔ 03 ቀን 2014 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ መሠረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈጸመበት በመሆኑ ሊታረም ይገባል በማለት አቤቱታ በማቅረባቸው ነው፡፡

ጉዳዩ የቤት ክርክርን የሚመለከት ሲሆን ክርክሩ የተጀመረው በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ጠቅላይ ፍ/ቤት ነው፡፡ በሥር ፍ/ቤት በተደረገው ክርክር የአሁን አመልካች ከሳሽ፤ የአሁን ተጠሪ ተከሳሽ፤ በዚህ የሰበር ክርክር የሌሉ የሀይቅ ከተማ አስተዳደር ጽ/ቤት እና የደቡብ ወሎ ዞን አስተዳደር ጽ/ቤት ደግሞ ጣልቃገቦች በመሆን ተከራክረዋል፡፡ የአሁን አመልካች በሥር ፍ/ቤት ያቀረቡት ክስ ይዘት በአጭሩ፡- ወላጅ አባቴ አቶ ለዓከ ገ/መድህን እና ወ/ሮ ሕይወት ብርሃኔ በሐይቅ ከተማ ይኖሩ በነበረበት ወቅት በ01 ቀበሌ

ማ ስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

የሚገኝ አዋሳኙ በክሱ የተገለጸ ስፋቱ 500 ካ.ሜ ላይ ያረፈ ቁጥሩ 400 እና 201 በሚል የሚታወቅ ቤት ነበራቸው፤ ወላጆቼ በኢትዮ ኤርትራ ጦርነት ምክንያት ወደ ኤርትራ ሄደዋል፤ ወደ ኤርትራ ሲሄዱ ተካ ደሴ የተባለ ሰው ወክለው ሄደዋል፤ ወላጆቼ በ1998 ዓ.ም እና በ1999 ዓ.መ ከዚህ ዓለም በሞት ተለይተው ወራሽነቴን አረጋግጫለሁ ፤ በቤቱ ላይ ያለኝን መብት ስጠይቅ ቤቱን ለተጠሪ በሕገወጥ መንገድ ለማዛወር ሲባል ለወ/ሮ ወሰኔ መንግስቱ በመሸጥ ከዚያም ለተጠሪ እንዲዘዋወር ተደርጓል ፤ ሻጭ ወ/ሮ ወሰኔ መንግስቱም ራሴ የሰራሁት ቤት ነው በሚል በአጭር ጊዜ ውስጥ ለተጠሪ እንዲተላለፍ መደረጉ ሽያጩ ሕገወጥ መሆኑን ያሳያል፤ ስለሆነም ቤቱን እንዲመልሱልኝ፤ ያፈረሱትን ቤት ግምት እንዲከፍሉኝ እና ከሕዳር 01 ቀን 1993 ዓ.ም ጀምሮ ያለውን ቤቱ ቢከራይ ላገኝ እችል የነበረውን የኪራይ ገንዘብ እንዲከፍሉ ይወሰንልኝ የሚል ነው፡፡

የአሁን ተጠሪ በሰጡት መልስ ቤቱን መንግስት ከሸጠላቸው ግለሰብ በውልና ማስረጃ ጽ/ቤት በተደረገ ውል ገዝቻለሁ፤ የቀድሞ ቤት አሁን የለም፤ በግቢው ውስጥ የነበሩት ቤቶች አብዛኞቹ ፈርሰው 2 ክፍል ብቻ ቀርቷል፤ ተጠሪ በግቢው ውስጥ አራት ክፍል ቤት ሰርቻለሁ፤ ቤቱን ልይዝ የቻልኩት ለወኪሎቻቸው የመሸጥ የመለወጥ ውክልና ያልሰጡ ኤርትራውያን በተመለከተ የደቡብ ወሎ ዞን አስተዳደር ጽ/ቤት የጨረታ ኮሚቴ አዋቅሮ በጨረታ እንዲሸጥ ባዘዘው መሠረት ጨረታ ወጥቶ ወ/ሮ ወሰኑ መንግስቱ በብር 25000 ገዝተው በአቶ ለዓከ ገ/መድህን ስም ዝግ የሒሳብ አካውንት እንዲከፈት ተደርጎ ከጥበቃ እና ከሌሎች ክፍያዎች ቀሪው በአመልካች አባት ስም እንዲቀመጥ ተደርጓል፤ ስለሆነም ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክረዋል፡፡

የስር ጣልቃገቦች ባቀረቡት የጣልቃገብነት ክርክር የመጀመሪ ደረጃ መቃወምያ ያቀረቡ ሲሆን በፍሬነገሩ ላይ በሰጡት መልስ የአመልካች ወላጆች ቤቱ እንዲሸጥ እንዲለወጥ የሰጡት ውክልና የለም፤ እንደ ሐገር በተላለፈ መመሪያ መሠሰረት ጣልቃገቦች በተቋቋመ የጨረታ ኮሚቴ አማካኝነት በሕጋዊ መንገድ በጨረታ ሊሸጥ ችሏል፤ ገንዘቡም በሟች ስም በኢትዮጲያ ንግድ ባንክ ገብቷል፤ ስለሆነም ክሱ ውድቅ ሊደረግ ይገባል በማለት ተከራክረዋል፡፡

ጉዳዩ የቀረበለት ፍ/ቤት የግራቀኙን ምስክሮች ከሰማ በኋላ መርምሮ የአመልካች ወላጆች ወደ ኤርትራ ሲሄዱ ቤቱ እንዲሸጥ እና እንዲለወጥ ሕጋዊ ውክልና የሰጡት ሰው የለም፤ የደቡብ ወሎ ዞን አስተዳደር የጨረታ ማስታወቂ በማውጣት ወ/ሮ ወሰኔ መንግስቱ በብር 25000 ጨረታውን አሸንፈው ገንዘቡ በቤቱ ባለቤት ስም በባንክ እንዲቀመጥ ተደርጓል፤ ስለሆነም አከራካሪው ቤት ወደ ወሮ ወሰኔ መንግስቱ የተላለፈበት አግባብ በመንግስት መመሪያ መሠረት ተገቢውን ሥርዓት አልፎ በጨረታ ተሸጦ በግዢ ነው፤ ተጠሪም ቤቱን ያገኙት ስልጣን ባለው አዋዋይ ፊት በጨረታ ከገዙት ግለሰብ በሽያጭ ውል በመሆኑ እና በ1997 ዓ.ም ካርታ በስማቸው ካርታ አሰርተው ቤት እና ቦታውን ይዛ የሚጠቀሙበት የቀድሞ ቤት የተወሰነ ክፍል ፈርሶ ሌላ 4 ክፍል ቤት ሕጋዊ የግንባታ ፈቃድ አግኝተው ስለሰሩ ውሉ የሚፈርስበት አግባብ አይኖርም፤ አመልካች ቤቱ በሕገወጥ መንገድ መተላለፉን ያስረዳልኛል በማለት ያቀረቧቸው ከእምባ

ማ ስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ
ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

ጠባቂ ተቋም እና ከፍትሕ ቢሮ የተጻፉ ደብዳቤዎች ትብብር እንዲደረግላቸው የተጻፉ እንጂ ቤቱ ከሕግ ውጪ የተላለፈ መሆኑን አያሳዩም፤ ተጠሪ ቤቱን በሕጋዊ መንገድ የያዙት በመሆኑ ኪራይ ሊከፍሉ አይገባም፤ አመልካች መጠየቅ የሚችሉት በባንክ የተቀመጠውን ገንዘብ ነው ሲል ወስኗል፡፡

አመልካች ይህን ውሳኔ በመቃወም ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የይግባኝ አቤቱታ ያቀረቡ ቢሆንም አቤቱታቸው ተቀባይነት አላገኘም፡፡

አመልካች ሠኔ 20 ቀን 2014 ዓ.ም ጽፈው ያቀረቡት የሰበር አቤቱታ ይህን ውሳኔ በመቃወም የቀረበ ሲሆን ይዘቱም፦ አከራካሪው ቤት የአመልካች ወላጆች ቤት መሆኑ አልተካደም፤ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት በጨረታ እንደሚሸጥ ለሕዝብ ይፋ የተደረገበት የጨረታ ማስታወቂያ የለም፤ ጨረታው ተካሂዶበታል የተባለው ቀን የሚገልጹት ሰነዶች እርስ በእርስ የተጋጩ ናቸው፤ ወላጆቼ ወኪል ነበራቸው፤ የጨረታ ማስታወቂያ ሳይወጣ ቤቱ ለወ/ሮ ወሰኔ መንግስቱ በብር 25000 ተላልፎ ሁለት ወር ባልሞላ ጊዜ ውስጥ ደግሞ ለተጠሪ በብር 5000 የተዛወረበት ሁኔታ፤ ጨረታውን አሸነፉ የተባሉት ግለሰብ ወ/ሮ ወሰኔ መንግስቱ ሆነው ሳለ የጨረታውን ገንዘብ በባንክ አስገቡ የተባሉት ግለሰብ ደግሞ የተጠሪ ባለቤት መሆናቸው የሰነዶቹን ሕገወጥነት ያሳያል፤ ቤቱን በጨረታ ገዝተወታል የተባሉት ግለሰብ ቤቱን በሽያጭ ሲያስተላለፉ በግሌ የሰራሁትን ቤት ሸጫለሁ ማለታቸው ሽያጩ በተጭበረበረ መንገድ የተደረገ መሆኑን ያሳያል፤ በሕዝብ እንባ ጠባቂ ተቋም እና በክልሉ ፍትሕ ቢሮ ጉዳዩ ተጣርቶ ቤቱ ጨረታ ሳይወጣ ለተጠሪ የተላለፈበት መንገድ ሕገወጥ መሆኑ ተረጋግጧል፤ በአጠቃላይ ቤቱ በሽያጭ ተላለፈ የተባለበት አግባብ በተጭበረበረ እና ከቅን ልቦና ውጪ በመሆኑ ይህ ታልፎ የአመልካችን ክስ ውድቅ በማድረግ በስር ፍርድ ቤቶች የተሰጠው ውሳኔ መሠረታዊ የሕግ ስሕተት የተፈጸመበት በመሆኑ በሰበር ታይቶ ሊታረም ይገባል የሚል ነው፡፡

የሰበር አጣሪው ችሎት የአመልካችን የሰበር አቤቱታ መርምሮ ለክርክሩ ምክንያት የሆነው ቤት ተገቢውን መመሪያ ተከትሎ ለተጠሪ በሽያጭ የተላለፈ ስለመሆኑ ተጣርቶ የመወሰኑን አግባብነት ለመመርመር የሚል ማስቀረቢያ ጭብጥ በመያዝ ተጠሪ መልስ እንዲሰጡበት ተደርጎ ጉዳዩ ለዚህ ችሎት ቀርቧል፡፡

ተጠሪ በቀን 03/13/2014 ዓ.ም የሰጡት መልስ ይዘት በአጭሩ፦ በፌዴራል ፍርድ ቤቶች አዋጅ ቁጥር 1234/2013 መሠረት በስር ፍርድ ቤቶች የተፈጸመ መሠረታዊ የሕግ ስሕተት ተለይቶ የቀረበ ቅሬታ የለም፤ ቤቱን በሕጋዊ መንገድ መሸጡን አምነው የተከራከሩት የስር ጣልቃገቦች በሰበር ክርክሩ ሊጠሩ ይገባ ነበር፤ በስር ፍርድ ቤቶች የተሰጠው ውሳኔ ተጠሪ አከራካውን ቤት መንግስት በጨረታ ሲሸጥ ከገዙት ግለሰብ በሕጋዊ መንገድ የገዛሁት መሆኑን ተረጋግጦ የተሰጠ ውሳኔ በመሆኑ ሊጸና ይገባል የሚል ነው፡፡

አመልካችም የሰበር አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልስ ሰጥተዋል፡፡

የግራቀኙ ክርክር እና በየደረጃው ባሉ ፍርድ ቤቶች የተሰጠው ውሳኔ በአጭሩ ከላይ የተገለጸው ነው፡፡ ይህ ችሎትም በሰበር አጣሪው ችሎት ሊጣራ ይገባዋል ተብሎ የተያዘውን ነጥብ ከግራቀኙ ክርክር፤ ለሰበር

ማ ስታወሻ፦ ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

አቤቱታው መነሻ ከሆነው ውሳኔ እና ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸው ሕጎች ጋር በማገናዘብ እንደሚከተለው መርምሮታል፡፡

ከክርክሩ ሒደት መገንዘብ የቻልነው አመልካች ቤቱ ሊመለስልኝ ይገባል በማለት በዋነኝነት የሚከራከሩት ወላጆቼ ወደ ኤርትራ ሲሄዱ ወኪል ትተው ነበር፤ ቤቱ በጨረታ እንደሚሸጥ ለሕዝብ ይፋ የተደረገበት የጨረታ ማስታወቂያ የለም፤ ጨረታው ተካሂዶበታል የተባለው ቀን የሚገልጹት ሰነዶች እርስ በእርስ የተጋጩ ናቸው፤ ቤቱን ለተጠሪ በሕገወጥ መንገድ ለማዛወር ሲባል ለወ/ሮ ወሰኔ መንግስቱ በመሸጥ ከዚያም ለተጠሪ እንዲዘዋወር ተደርጓል ፤ ሻጭ ወ/ሮ ወሰኔ መንግስቱም ራሴ የሰራሁት ቤት ነው በሚል በአጭር ጊዜ ውስጥ ለተጠሪ እንዲተላለፍ መደረጉ ሽያጩ ሕገወጥ መሆኑን ያሳያል የሚል ነው፡፡

በኢትዮ ኤርትራ ጦርነት ምክንያት ከሐገር የወጡ ውክልና የሌላቸው ኤርትራውያን ንብረት አስመልክቶ አጫራች ኮሚቴ በማቋቋም ንብረቱን በማጣራት በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ እንዲሸጥ እና ገዢው ያሸነፈበትን ገንዘብ ከሐገር በወጣው ኤርትራዊ ስም በኢትዮጲያ ንግድ ባንክ በማይቀሳቀስ ሂሳብ እንዲያስገባ የሚል እንደ ሐገር የተላለፈ መመሪያ አለ፡፡ አመልካችም ይህን አይክዱም፡፡

በያዝነው ጉዳይ የአመልካች ወላጆች ወደ ኤርትራ ሲሄዱ ቤቱ እንዲሸጥ እና እንዲለወጥ ሕጋዊ ውክልና የሰጡት ሰው እንደሌለ፤ የደቡብ ወሎ ዞን አስተዳደር የጨረታ ማስታወቂ በማውጣት ወ/ሮ ወሰኔ መንግስቱ በብር 25000 ጨረታውን አሸንፈው ገንዘቡ በቤቱ ባለቤት ስም በባንክ እንዲቀመጥ እንደተደረገ፤ ተጠሪም ቤቱን ያገኙት ስልጣን ባለው አዋዋይ ፊት በጨረታ ከገዙት ግለሰብ በሽያጭ ውል መሆኑ፤ ቤቱን ከገዙ በኋላም ካርታ በስማቸው አሰርተው ቤት እና ቦታውን ይዛ የሚጠቀሙበት መሆኑን፤ በግቢው ውስጥ የነበረው የቀድሞ ቤት የተወሰነ ክፍል ፈርሶ ተጠሪ ሌላ 4 ክፍል ቤት ሕጋዊ የግንባታ ፈቃድ አውጥተው የሰሩበት መሆኑን፤ አመልካች ቤቱ በሕገወጥ መንገድ መተላለፉን ያስረዳልኛል በማለት ያቀረቧቸው ከእምባ ጠባቂ ተቋም እና ከፍትሕ ቢሮ የተጻፉ ደብዳቤዎች ትብብር እንዲደረግላቸው የተጻፉ እንጂ ቤቱ ከሕግ ውጪ የተላለፈ መሆኑን የማያሳዩ መሆኑ በስር ፍርድ ቤት የተረጋገጠ ፍሬነገር ነው፡፡

በስር ፍርድ ቤት የተረጋገጡት ፍሬነገሮች አከራካሪው ቤት ውክልና የሌላቸው ኤርትራውያን ንብረት ለመሸጥ በተላለፈው መመሪያ መሠረት የተሸጠ መሆኑን አመላካች ናቸው፡፡ ስለሆነም ቤቱ በዚህ አግባብ በተሸጠበት እና የቤቱ ስመ ሐብትም በተጠሪ ስም ተላልፎ ተጠሪ በግቢው ውስጥ ሌላ ቤት ሰርተው የሚኖሩበት መሆኑ በተረጋገጠበት ሁኔታ ጉዳዩ የቀረበላቸው የስር ፍርድ ቤቶች የአመልካችን ክስ ውድቅ በማድረግ የሰጡት ውሳኔ በአግባቡ የተሰጠ ነው ከሚባል በቀር የተፈጸመ መሠረታዊ የሆነ የሕግ ስሕተት አላገኘንበትም፡፡ በዚህም ምክንያት ተከታዩን ውሳኔ ሰጥተናል፡፡

ው ሳ ኔ

1. በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ጠቅላይ ፍርድ ቤት በመ.ቁ 0109713 መጋቢት 15 ቀን 2014 ዓ.ም የሰጠው ውሳኔ፤ ይህንኑ ውሳኔ በማጽናት የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት

ማ ስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም

በመ.ቁ 224735 ሠኔ 03 ቀን 2014 ዓ.ም የሰጠው ትዕዛዝ በፍ/ብ/ሥ/ሥ/ሕ/ቁ 348/1 መሠረት ጸንቷል፡፡

2. በዚህ ችሎት ለተደረገው ክርክር የወጣውን ወጪ ግራቀኙ የየራሣቸውን ይቻሉ፡፡
3. ነሐሴ 18 ቀን 2014 ዓ.ም በመዝገቡ የተሰጠው የዕግድ ትዕዛዝ ተነስቷል፡፡ ይጻፍ
   - መዝገቡ ውሳኔ ስላገኘ ተዘግቷል፡፡ ይመለስ

የማይነበብ የአምስት ዳኞች ፊርማ አለበት

ት/በ

ማ ስታወሻ፡- ይህ የሰበር ችሎት ውሳኔ ሰነድ ለጥናትና ምርምር ሥራ ወይም ለግንዛቤ እንጂ ለፍርድ አፈጻጸም ዓላማ አያገለግልም