የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ
ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት

የሰ/መ/ቁ. 173079

ሐምሌ 29 ቀን 2012 ዓ.ም

ዳኞች :- ሰለሞን አረዳ

ብርሀኑ አመነው

ተሾመ ሽፈራው

ደረጀ አያና

ሀብታሙ እርቅይሁን

ብርሀኑ መንግስቱ

ነፃነት ተገኝ

አመልካች- ሲስተር ኮኮብ በቀለ

ተጠሪዎች- 1. አቶ ሰላም እስኮዳቮልፐ — የሟች ወ/ሮ አፀደ ማሞ ወራሾች

2. ወ/ሮ እቴነሽ ኪዳኔ

3. አቶ ክፍለማሪያም ኪዳኔ

መዝገቡ ተመርምሮ ተከታዩ ፍርድ ተሰጥቷል፡፡

ፍ ር ድ

ጉዳዩ ከፍርድ በፊት ሁለት እና ከሁለት በላይ በሆኑ ሰዎች ጠያቂነት በተለያየ ጊዜ በአንድ ንብረት ላይ የሚሰጥ የዕግድ ትዕዛዝ የቀደምትነት መብትን የሚያጎናጽፍ መሆን አለመሆኑን የሚመለከት ነዉ፡፡ ክርክሩ የጀመረዉም በፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት ሲሆን፣ አመልካች እና 3ኛ ተጠሪ በቅደም ተከተል የፍርድ ባለዕዳ እና የፍርድ ባለመብት ሲሆኑ ተጠሪዎች ደግሞ የመቃወም አመልካች በመሆን ተከራክረዋል፡፡

1. መዝገቡን መርምረን እንደተረዳነዉ፣ በአመልካች እና በ3ኛ ተጠሪ መካከል በነበረዉ ክርክር መነሻነት የፌደራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ. 99848 ላይ የሰጠዉ ዉሳኔ እንዲፈጸም አመልካች የአፈፃፀም ክስ ማቅረባቸዉን ተከትሎ፣ ከፍተኛ ፍርድ ቤቱ

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ትክክለኛ ግልባጭ
ቀን 16/11/13

በመ/ቁ. 125020 በቀን 25/11/2004 ዓ.ም በዋለዉ ችሎት ንብረትነቱ የ3ኛ ተጠሪ የሆነውንና በቦሌ አያት ሳይት 1 የህንፃ ቁጥር 458 የቤት ቁጥሩ BAY B58/23 የሆነው ኮንዶሚኒየም ቤት ተሸጦ በፍርዱ ላይ የተመለከተውን ገንዘብ ለአመልካች እንዲከፈል ትዕዛዝ ሰጥቷል። ለተጠሪዎች የመቃወም አቤቱታ መሠረት የሆነዉም ይሄዉ ትዕዛዝ ሲሆን፣ በአቤቱታቸዉ የጠየቁት ዳኝነት ይዘትም ትዕዛዝ የተሰጠበትን ቤት በፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት በቀን 13/01/2007 ዓ.ም አሳግደን እግዱም በሚመለከተዉ አካል ዘንድ የተመዘገበ ሲሆን፣ በአንፃሩ አመልካች አሰጥተው የነበረ የእግድ ትዕዛዝ ያልተመዘገበ በመሆኑ በቤቱ ላይ የቀድሚያ መብት ስላለን ቤቱ በሐራጅ ተሸጦ ለ3ኛ ተጠሪ ዕዳ ማስፈጸሚያ እንዲዉል የተሰጠ ትዕዛዝ እንዲነሳ ይታዘዝልን የሚል ነዉ።

2. አመልካች በበኩሉ እግድ በፍርድ ቤት ለጊዜው የሚሰጥ ትዕዛዝ ሲሆን ግራ ቀኞችንም በተለያዩ መዝገቦች እግድ ያሰጠን በመሆኑ ከቅድሚያ መብት አኳያ የሚኖረው ፋይዳ ተመሳሳይ በመሆኑ የ1ኛ እና የ2ኛ ተጠሪዎች አውራሽ ያቀረቡት ክርክር ውድቅ ይደረግልን፤ ፍርድ ቤቱ በቀን 10/09/2003 ዓ.ም የሰጠውን የእግድ ትዕዛዝ በቀን 16/10/2003 ዓ.ም ወጪ አድርገን ለቦሌ ክፍለ ከተማ የቤት ማስተላለፊያ አስተዳደር ጽ/ቤት በ06/10/2003 ዓ.ም አስፈርመን አስረክበናል፤ የ1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች አውራሽ እግድ አሰጥቻለሁ ቢሉም በማስረጃ ያላስደገፉ ሲሆን አሰጥተዋል እንኳን ቢባል እግድ ያሰጡት ከአመልካች በኋላ በመሆኑ የቅድሚያ መብት የላቸውም፤ ተጠሪዎች እግድ ያሰጡበት መዝገብም ክሱ ውድቅ ተደርጎ የተዘጋባቸው በመሆኑ ያቀረቡት የእግድ ጥያቄ ህግን ያልተከተለ በመሆኑ ውድቅ ሊደረግ ይገባዋል በማለት ተከራክሯል።

3. የስር ከፍተኛ ፍርድ ቤትም በዚህ መልኩ ከግራ ቀኝ የቀረበዉን ክርክር ከሰማ በኋላ የአሁን አመልካች በ10/09/2003 ዓ.ም በፍርድ ቤት የተሰጣቸዉን የእግድ ትዕዛዝ ቆንጂት ለምትባል ለቦሌ ክ/ከተማ የቤት ማስተላለፍና አስተዳደር ጽ/ቤት ሠራተኛ መስጠቱ የተረጋገጠ መሆኑን፣ ይህም አመልካች በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 154 መሠረት ከፍርድ ቤት ትዕዛዝ የመነጨ የመያዣ መብት ማቋቋማቸዉን የሚያሳይ ሲሆን፤ በአንፃሩ ተጠሪዎች እግዱን ያስመዘገቡት በ2007 ዓ.ም አመልካች ካስመዘገቡ በኋላ መሆኑ መረጋገጡን ጠቅሶ አመልካች የቀዳሚነት መብት አላቸዉ በማለት የተጠሪዎችን አቤቱታ ውድቅ በማድረግ ወስኗል። ጉዳዩን በይግባኝ የተመለከተዉ

Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
16/11/13

የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት በበኩሉ አመልካች በቅድሚያ በፍርድ ቤት የእግድ ትዕዛዝ ማስጠታቸው የማያከራክር ቢሆንም የተሰጠው የእግድ ትዕዛዝ ለጽ/ቤቱ ገቢ ስለመደረጉ ተመዝግቦ ከማህደሩ ውስጥ እስካልተያያዘ ድረስ የእግድ ትዕዛዙ በጽ/ቤቱ ተመዝግቧል ለማለት እንደማይቻል፣ በአንፃሩ የ1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች አውራሽ በቀን 13/01/2007 ዓ.ም ያስጡት የእግድ ትዕዛዝ በሚመለከተው አካል የተመዘገበ ስለመሆኑ በግራ ቀኝ የታመነና በስር ፍርድ ቤት በቀረበ ማስረጃ የተረጋገጠ በመሆኑ 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች የቅድሚያ መብት አላቸው በማለት የስር ከፍተኛ ፍርድ ቤትን ውሳኔ በመሻር ወስኗል፡፡

4. ይህ የሰበር አቤቱታ የቀረበውም ይህንኑ ውሳኔ በመቃወም ለማስለወጥ ነው፡፡ አመልካች በቀን 09/07/2011 ዓ.ም በተፃፈ 03 ገፅ የሰበር አቤቱታ፣ በቤቱ ላይ ከ1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች አውራሽ በፊት የእግድ ትዕዛዝ አውጥቼ እና ይህም በማስረጃ ተረጋግጦ እያለ እኔ የእግዱን ትዕዛዝ ካስወጣው ከ5 ዓመት በኋላ እግድ ያወጡት 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች የቅድሚያ መብት አላቸው መባሉ፣ የአሁን 1ኛ እና 2ኛ ተጠሪዎች ላስጡት እግድ መነሻ የሆነው ክስ የፌደራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ውድቅ በመደረጉ ያቀረቡት የእግድ ይነሳልን ጥያቄ ተገቢነት የለውም በሚል ያቀረብኩት ክርክር መታለፉ፣ ተጠሪዎች በቀን 10/04/2011 ዓ.ም ለጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በሰጡት የመልስ መልስ በስር ከፍተኛ ፍርድ ቤት ያላቀረቡትን መከራከሪያ አቅርበው ይኸው ክርክር ተቀባይነት አግኝቶ የስር ከፍተኛ ፍ/ቤት ውሳኔ እንዲለወጥ መደረጉ መሠረታዊ የህግ ስህተት ስለሆነ ታርሞ ይወሰንልኝ በማለት ዳኝነት ጠይቀዋል፡፡

5. ጉዳዩ በአጣሪ ችሎቱ ተመርምሮ አመልካች በስር ፍርድ ቤት አሳግደው እያለና ንብረቱም ባልተሸጠበት ሁኔታ ተጠሪዎች የቀዳሚነት መብት አላቸዉ የተባለበት አግባብ ከፍ/ብ/ስ/ስ/ህ/ቁ. 403 አንፃር መጣራት ያለበት መሆኑ ስለታመነበት ያስቀርባል በመባሉ ተጠሪዎች ቀርበዉ መልስ እንዲሰጡ ጥሪ ተደርጎላቸዋል፡፡

6. በዚህም መሠረት በቀን 26/01/2011 ዓ.ም በተፃፈ መልስ አመልካች የቅድሚያ መብት ያላቸው መሆኑን አስመልክቶ ክርክር ቢያቀርቡም ይህንኑ ለማስረዳት ያቀረቡት ማስረጃ ከፍርድ ቤቱ በ2003 ዓ.ም በመሸኛ የእግድ ትዕዛዝ ያወጡበትንና ይህንኑ ሰናይት

ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
The Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia

ለምትባል ግለሰብ ያስፈረሙ መሆናቸውን የሚያሳይ ሰነድ ሲሆን በመሸኛ ፎርሙ ላይ የተመለከተው 2008 ዓ.ም የሚል ነው፡፡ በ2003 ዓ.ም በምንም ዓይነት ሁኔታ 2008 ዓ.ም ሊሆን እንደማይችል በስር ይግባኝ ሰሚው ፍርድ ቤት ክርክር አቅርበናል፡፡ ከዚህም ባለፈ የእግድ ትዕዛዝ ብቻ ማውጣት በቤቱ ላይ የመያዣ መብት የማያቋቁም ሲሆን ትዕዛዙ በሚመለከተው አካል ቀርቦ መመዝገብ የሚገባ ሲሆን በዚህ ረገድ እኛ ያሳገድንበትን ማስረጃ ለፍርድ ቤቱ አቅርበናል፡፡ አመልካች ግን እግዱን ስለማስመዝገባቸው ማስረጃ አላቀረቡም በማለት ተከራክረዋል፡፡ አመልካችም የሰበር አቤቱታቸውን በማጠናከር የመልስ መልስ ሰጥተዋል፡፡

7. የጉዳዩ አመጣጥ እና የግራ ቀኝ ክርክር ይዘት አጠር አጠር ባለ መልኩ ሲታይ ከፍ ሲል የተመለከተዉን ሲመስል፣ ይህ ችሎትም የሰበር አቤቱታዉን ለማስቀረብ የተያዘዉን ጭብጥ ከግራ ቀኝ ክርክር እና ለጉዳዩ አግባብነት ካላቸዉ ድንጋጌዎች ጋር በማገናዘብ መዝገቡን እንደሚከተለዉ መርምሮታል፡፡ ከክርክሩ ሂደት መገንዘብ እንደሚቻለዉ አመልካች ለክርክሩ መነሻ የሆነዉ ቤት ባለንብረትና በስር የአፈፃፀም ተከሳሽ በሆኑት በአቶ ክፍለማርያም ገዛሀኝ ላይ አስፈርደዉ የፍርድ ባለመብት መሆናቸዉ እና ፍርዱን ለማስፈጸም በቀረበዉ የአፈፃፀም ክስ መነሻነትም ንብረቱ በሐራጅ ተሸጦ ለዕዳዉ ማስፈጸሚያ እንዲዉል ትዕዛዝ የተሰጠበት መሆኑ በግራ ቀኝ የታመነ ጉዳይ ሲሆን፤ ተጠሪዎች የቅድሚያ መብት ይገባናል በማለት የሚከራከሩት፣ በቤቱ ላይ በ13/01/2007 ዓ.ም የእግድ ትዕዛዝ አወጥተዉ ትዕዛዙንም በሚመለከተዉ አካል ዘንድ ማስመዝገባቸዉንና በአንፃሩ አመልካች ግንቦት 10 ቀን 2003 ዓ.ም አሰጥተዉ የነበረዉን የእግድ ትዕዛዝ በሚመለከተዉ አካል ዘንድ አለማስመዝገባቸዉን መነሻ በማድረግ ነዉ፡፡

8. ከአንድ በላይ የሆኑ ሰዎች በአንድ ሰዉ ላይ ባለገንዘብ ሊሆኑ የሚችሉባቸዉ ሁኔታዎች እንደሚኖሩ የሚታወቅ ነዉ፡፡ ባለዕዳዉ ለሁሉም ባለገንዘቦች ዕዳ ለመክፈል የማይችልበት ሁኔታ ከተፈጠረ ወይም የመክፈል አቅም የሌለዉ መሆኑ ከታወቀ ባለገንዘቦች የሚኖራቸዉ የህግ መፍትሔ የባለዕዳዉ ንብረት ተሸጦ ለዕዳዉ ማስፈጸሚያ እንዲዉል ማድረግ እንደሆነ እሙን ነዉ፡፡ የባለዕዳዉ ንብረት የሁሉም ባለገንዘቦቹ ንብረት ነዉ የሚለዉ (the property of the debtor is the property of all his creditors) የሚለዉም የህግ ብሂል (legal maxim) በዚሁ መሠረተ ሃሳብ መነሻነት ነዉ፡፡ ይሁንና

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
The Federal Democratic Republic of Ethiopia Federal Supreme Court
16/11/13

ባለዕዳዉ ያለዉ ንብረት የሁሉንም ባለገንዘቦች ዕዳ ለመሸፈን በቂ የማይሆንበት ሁኔታ እንደሚኖር ይታመናል፡፡ ከባለዕዳዉ ንብረት ጋር በተያያዘ የቅድሚያ መብት ጉዳይ የሚመጣዉም እንደዚህ ዓይነት ሁኔታ ሲያጋጥም ነዉ፡፡ በመርህ ደረጃ ከባለዕዳዉ ገንዘብ የሚጠይቁት ባለገንዘቦች ሁሉ በእኩል ደረጃ የሚታዩ በመሆኑ የባለዕዳዉ ንብረት በሚሸጥበት ጊዜ ከሽያጩ የሚገኝ ገንዘብ ለሁሉም ባለገንዘቦች ተነፃፃሪ ድርሻ (rateable distribution) በመክፈል የሚፈጸም መሆኑንም መገንዘቡ ተገቢ ነዉ፡፡ (ለምሳሌ የፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉን አንቀጽ 403 መመልከት ይቻላል)፡፡ ከባለዕዳዉ ገንዘብ የሚጠይቁት ባለሀብቶች ዉስጥ አንዱ ከሌላዉ የቀዳሚነት መብት የሚኖረዉ በህግ በልዩ ሁኔታ የተመለከተ ሲሆን ነዉ፡፡ በህግ የቅድሚያ መብት ከሚያጎናጸፍባቸዉ መንገዶች ዉስጥ አንዱ የባለዕዳዉን ንብረት በዋስትና መያዝ ነዉ፡፡ በዚህም መሠረት የባለዕዳዉን ንብረት በዋስትና የያዘ ሰዉ በዋስትና ካልያዙት ሌሎች ባለገንዘቦች ወይም ሁሉም ባለገንዘቦች የባለዕዳዉን ንብረት በዋስትና የያዙት ሆኖ ነገር ግን መያዣዉን ያስመዘገቡት በተለያየ ጊዜ ከሆነ አስቀድሞ ያስመዘገበዉ ባለገንዘብ ከሌሎቹ ባለገንዘቦች በንብረቱ ላይ የቅድሚያ መብት የሚኖረዉ ስለመሆኑ በፍትሐብሔር ህጋችን አንቀጽ 1641፣ 2857፣ 3059፣ 3076 እና 3081 ላይ ከተመለከቱት ድንጋጌዎች መገንዘብ ይቻላል፡፡

9. በተያዘዉ ጉዳይ የስር ከፍተኛ እና ጠቅላይ ፍርድ ቤቶች በተለያዩ ድምዳሜ ላይ የደረሱት ከግራ ቀኝ በፍርድ ቤት የተሰጠዉን ትዕዛዝ ቀድሞ ያስመዘገበዉ ማን ነዉ? የሚለዉን በጭብጥነት በመያዝ ነዉ፡፡ ከፍተኛ ፍርድ ቤቱ በቤቱ ላይ አመልካች የቀዳሚነት መብት አላቸዉ በሚል ድምዳሜ ላይ የደረሰዉ አመልካች በ2003 ዓ.ም ከፍርድ ቤት የተሰጣቸዉን የእግድ ትዕዛዝ በወቅቱ ጉዳዩ ለሚመለከተዉ የቦሌ ክ/ከተማ አስተዳደር አካል ሠራተኛ ለሆኑት ግለሰብ መስጠታቸዉን ሲሆን፤ ጠቅላይ ፍርድ ቤቱ በበኩሉ የቅድሚያ መብት ያላቸዉ ተጠሪዎች ናቸዉ በሚል የወሰነዉ ለተጠሪዎች የተሰጠ የእግድ ትዕዛዝ ንብረቱ በተመዘገበበት መዝጋቢ ክፍል ቀርቦ የተመዘገበ ሲሆን በአንፃሩ አመልካች ከፍርድ ቤቱ የወሰደዉን የእግድ ትዕዛዝ ንብረቱ በተመዘገበበት ማህደር ላይ መመዝገቡ አልተረጋገጠም በማለት ነዉ፡፡ በመሠረቱ ስለማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ የሚደነግገዉ የፍትሐብሔር ህጋችን አንቀጽ 10 (Title 10) በመሠረታዊነት ሁለት የምዝገባ ዓይነቶች እንዳሉ የሚያስገነዝብ ነዉ፤ አንደኛዉ

The Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
16/11/13

የህጋዉያን ተግባራት ምዝገባ (registration of juridical acts) ሲሆን ሁለተኛዉ የባለቤትነት ምዝገባ (registration of ownership) ናቸዉ፡፡ የመጀመሪያዉ ዓይነት ምዝገባ መያዣን ጨምሮ የማይንቀሳቀስ ንብረትን አስመልክቶ የሚቋቋሙበትን የተለያዩ መብቶችና ግዴታዎችን የሚመለከት ሲሆን (በህጉ ከአንቀጽ 1567-1574 ይመለከቷል)፣ ዓይነተኛ ዓላማዉም ንብረቱን የሚገዛ ወይም በንብረቱ ላይ ማናቸዉንም መብት ማቋቋም የሚፈልግ ሦስተኛ ወገን ንብረቱ ያለበትን ሁኔታ ወይም በንብረቱ ላይ አስቀድሞ የተቋቋመ መብትና ግዴታ መኖር አለመኖሩን እንዲያዉቅ ለማድረግ ነዉ፡፡ የፍትሐብሔር ህጉ በአንቀጽ 1561 ላይ የማይንቀሳቀስ ንብረት መዝገቦች ለህዝብ ግልጽ መሆን እንዳለባቸዉ የደነገገዉም በዚሁ ምክንያት እንደሆነ ይታመናል፡፡ ስለሆነም የማይንቀሳቀስ ንብረት የተመዘገበ መሆን አለመሆኑን በተመለከተ ክርክር ሲኖር፣ ምዝገባዉ ይህንኑ ዓላማ ማሳካት በሚችል መልኩ የተከናወነ መሆን አለመሆኑ አጽንዖት ተሰጥቶት መጣራት የሚገባዉ ጉዳይ ይሆናል፡፡ የተያዘዉን ጉዳይ ስንመለከት፣ ተጠሪዎች ከፍርድ ቤቱ የተሰጣቸዉን የእግድ ትዕዛዝ በሚመለከተዉ አካል ዘንድ ማስመዝገባቸዉ በንብረቱ ላይ የቅድሚያ መብት የሚያጎናጽፋቸዉ መሆን አለመሆኑን ቀጥሎ የምናየዉ ሆኖ አመልካች ከፍርድ ቤቱ የተሰጣቸዉን ትዕዛዝ ተጠሪዎችን ጨምሮ ማንኛዉም ሦስተኛ ወገን ንብረቱ ያለበትን ሁኔታ እንዲያዉቅ በሚያስችል መልኩ አስመዝግቧል ለማለት የሚቻለዉ የሚመለከተዉ የአስተዳደር አካል የዘረጋዉን የምዝገባ ሥርዓት ተከትሎ ንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ላይ የተመዘገበ መሆኑ ሲረጋገጥ ነዉ (የፍትብሔር ህጉ አንቀጽ 1573 ይመለከቷል)፡፡ ይህም ማለት የእግድ ትዕዛዙ ንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ላይ መመዝገቡ እስካልተረጋገጠ ድረስ አመልካች ትዕዛዙን ለሚመለከተዉ መስሪያ ቤት ሠራተኛ መስጠቱ መረጋገጡ እግዱ ተመዝግቧል ለማለት አይቻልም፡፡ ከዚህ አንፃር ሲታይ የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት አመልካች በፍርድ ቤቱ የተሰጣቸዉን የእግድ ትዕዛዝ ለሚመለከተዉ መስሪያ ቤት ሠራተኛ መስጠታቸዉ ተረጋግጧል የሚል ምክንያት በመጥቀስ የቅድሚያ መብት አላቸዉ በሚል የደረሰበት ድምዳሜ ስህተት ሲሆን በዚህ ረገድ የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት የያዘዉ አቋም የምዝገባን አስፈላጊነት እና ዓላማን ያገናዘበ ሆኖ አግኝተነዋል፡፡

The Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia

16/11/13

10. ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ፣ ሁለቱም ፍርድ ቤቶች ከግራ ቀኝ አንዱ ከሌላዉ የቅድሚያ መብት ያለዉ መሆን ያለመሆኑን በጭብጥነት ይዘዉ የመረመሩት ንብረትን አስመልክቶ ከፍርድ በፊት የሚሰጥ የእግድ ትዕዛዝ ከፍርድ የመነጨ መያዣን (judicial mortgage) ያቋቁማል በሚል እሳቤ ስለመሆኑ ከመዝገቡ መረዳት ይቻላል፡፡ የዚህን ችሎት ምላሽ የሚያሻዉ መሠረታዊ ጭብጥም፣ ንብረትን አስመልክቶ ከፍርድ በፊት የሚሰጥ የእግድ ትዕዛዝ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ መብትን የሚያጎናጽፍ መሆን ያለመሆኑ ነዉ፡፡ ለዚህ ጭብጥ እልባት ለመስጠት ይቻል ዘንድም፣ የዋስትናን መሠረታዊ ሃሳብ አስቀድሞ በአጭሩ መመልከቱ አስፈላጊ ሆኖ አግኝተነዋል፡፡

11. ከጽንሰ ሃሳቡ ስንነሳ፣ ዋስትና ባለዕዳዉ ግዴታዉን ያልተወጣ እንደሆነ ይህን ግዴታ ለመወጣት በባለዕዳዉ ለባለገንዘቡ የሚሰጥ ማረጋገጫ ነዉ፡፡ ዋስትና በአጠቃላይ የሰዉ (personal security) እና የንብረት (real security) ተብሎ በሁለት የሚመደብ ሲሆን፣ የማይንቀሳቀስ ንብረትን መያዣ በማድረግ የሚሰጥ ዋስትና (mortgage) በንብረት ዋስትና ስር የሚመደብ ነዉ፡፡ በእኛ አገር የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋስትና ምንጩ ዉል፣ ህግ አሊያም ደግሞ የፍርድ ቤት ዉሳኔ ሊሆን እንደሚችል ከፍትሐብሔር ህጋችን አንቀጽ 3041 ቀጥተኛ ንባብ መገንዘብ እንችላለን፡፡ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ እንደማንኛዉም ዓይነት ዋስትና ደባል ግዴታን (accessory obligation) የሚጥል ነዉ፡፡ በመሆኑም በህግ ፊት ተፈፃሚነት ይኖረዉ ዘንድ፣ ቅቡልነት ያለዉን ዋና ግዴታ (valid principal obligation) መሠረት ያደረገ፣ አመሠራረቱም ግልጽና የማያሻማ እንዲሁም የገንዘብ መጠኑን የሚገልጽና ከዋናዉ ግዴታ ያልከበደ ሊሆን እንደሚገባ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 1923፣ 1924፣ 1926 እና 3045 ላይ ከተመለከቱት ድንጋጌዎች የምንገነዘበዉ ነዉ፡፡ ምንም እንኳ እነዚህ ድንጋጌዎች ጠቅላላ እና በዉል የሚቋቋሙትን ዋስትናዎች የሚመለከቱ ቢመስሉም፣ ከላይ እንደተገለጸዉ ከዋስትና አስፈላጊነት እና መሠረታዊ ዓላማ አኳያ በህግ ወይም በፍርድ የሚቋቋሙትን ዋስትና መኖሩን እና ህጋዊ ዉጤቱን ከመወሰን ጋር በተያያዘ ክርክር ሲኖር እንደየአግባብነታቸዉ ተፈፃሚነት ይኖራቸዋል፡፡ በህግ አግባብ የተቋቋመ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ ዉጤቱ ለዋስትናዉ ምክንያት የሆነዉ ዕዳ እስከሚከፈል ድረስ ንብረቱን የመከታተል መብት *(right in rem)* ንብረቱን በመያዣ ለያዘዉ ሰዉ የሚሰጥ ሲሆን፣ ከዚህም ዉስጥ አንዱ ከሌሎች ባለገንዘቦች የቅድሚያ መብት እንዳለዉ በህጉ አንቀጽ 3059(1) ላይ በግልጽ

Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
16/11/13

የተመለከተዉ ነዉ፡፡ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ ህጋዊ ዉጤት ያስከትል ዘንድ ንብረቱ በተመዘገበበት መዝገብ ላይ መመዝገብ እንዳለበት በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 3052 ላይ የተመለከተዉ ድንጋጌ እንዲሁም በሦስተኛ ወገን ላይ መቃወሚያ ይሆን ዘንድ ብሎም ከቀዳሚነት መብት ጉዳይ ጋር በተያያዘ ክርክር ሲኖር የምዝገባን ቅደም ተከተል መሠረት በማድረግ መወሰን እንዲቻል ምዝገባን አስመልክቶ በፍትሐብሔር ህጉ ከአንቀጽ 1641 እስከ 1643 ድረስ የተመለከቱት ድንጋጌዎችም በፍርድ በሚቋቋም የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ ላይም ተፈፃሚነት ያላቸዉ ስለመሆኑም ልብ ይሏል፡፡

12. የፍትሐብሔር ህጋችን አንቀጽ 3044 **"በፍርድ የሚሰጥ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ"** በሚል ርዕስ መያዣ በፍርድ ዉሳኔ ሊቋቋም የሚችልበትን ሁኔታ የሚደነግግ ሲሆን፣ እንዲህ በማለትም ያስቀምጣል፡-

<u>*በፍርድ የሚሰጥ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ*</u>

1. ዳኞች በዳኝነት የሰጡት ፍርድ ሽማግሌዎች በሽምግልና ዳኝነት የሰጡት ብይን ወይም የሰጡት ትዕዛዝ ተፈፃሚነት እንደሚያገኝ ለማረጋገጥ አንዱ ወገን ለሌላዉ ወገን በማይንቀሳቀስ በአንድ ወይም በብዙ ንብረቶች የመያዣ መብት እንዲኖረዉ ለመወሰን ይችላሉ፡፡

2. ይህም የፍርድ ዉሳኔ ወይም የሽምግልና ዳኝነት ብይን የዋስትና መያዣ የተሰጠበት የዕዳ ልክና ስለዚህም ዕዳ በመያዣ የተሰጠዉን ንብረት ወይም ንብረቶች ለይቶ ያመለክታል፡፡

የእንግሊዝኛዉ ቅጂም፡-

Art. 3044 – Judicial Mortgage

1. A Court or arbitration tribunal may secure the execution of its judgments, orders or awards by granting one party a mortgage on one or more immovables the property of the other party.
2. The judgment or award shall specify the amount of the claim secured by mortgage and the immovable or immovables to which such mortgage applies.

Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of E...
ቀን 16/11/13

በማለት ያስቀምጠዋል፡፡

13. በዚህ አግባብ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ በፍርድ ቤት ተቋቁሟል ሊባል የሚችለዉ መቼ ነዉ? የሚለዉን በአግባቡ ለመረዳት ይቻል ዘንድም **"ፍርድ"** ወይም **"ብይን"** በሚል በድንጋጌዎቹ ለተገለጹት ትርጓሜ መስጠት ያስፈልጋል፡፡ የፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጋችን በአንቀጽ 3 ላይ *"ፍርድ ማለት የትዕዛዝ ወይም የዉሳኔ ወይም የብይን መሠረት ሆኖ በፍርድ ቤት የተሰጠ የፍርድ ቃል ማለት ነዉ"* በማለት ይገልፃል፡፡ ይሁንና ህጉ **"ብይን"** የሚለዉን ቃል በተለያዩ ድንጋጌዎቹ የሚጠቅስ ቢሆንም (ለምሳሌ አንቀጽ 3 እና 351 መመልከት ይቻላል) ለቃሉ ትርጓሜ አይሰጥም፡፡ **"ፍርድ"** ለሚለዉ ቃል የተሰጠዉ ትርጓሜም ቢሆን ቁንጽል በመሆኑ ስለ ፍርድ ምንነት የተሟላ መረጃ የሚሰጥ ሆኖ አላገኘነዉም፡፡ ስለሆነም "ፍርድ" እና "ብይን" በሚል በአማርኛዉ የተገለጸዉ በእንግሊዝኛዉ ቅጂ "judgment" እና "award" በሚል የተገለጸ በመሆኑ ለእነዚህ ሃሳቦች ታዋቂዉ የህግ መዝገበ ቃላት (Black's Law Dictionary) በአማርኛዉ "ፍርድ" በእንግሊዝኛዉ **"judgment"** የሚለዉን እንደሚከተለዉ ይተረጉማል፡-

> Judgment is the official and authentic decision of a court of justice upon the respective rights and claims of the parties to an action or suit therein litigated and submitted to its determination…. The determination or sentence of the law, pronounced by a computent judge or court as the result of an action or proceeding instituted in such courts, affirming that, upon the matters submitted for its decision, a legal duty or liability does or does not exist.

14. ይህም በግርድፉ ሲተረጎም ፍርድ ማለት ፍርድ ቤቶች የቀረበላቸዉን ጉዳይ ተቀብለዉ እና አከራክረዉ የተከራካሪዎችን መብትና ግዴታ ወይም ኃላፊነትን በማረጋገጥ የሚሰጥ ዉሳኔ ማለት ነዉ፡፡ ከላይ የተመለከተዉ መዝገበ ቃላት "Award" ለሚለዉ ቃል እንዲህ በማለት ትርጓሜ ይሰጣል፡- "A written decision for court that must be followed. The decision or determination renedered by arbitrators or commissioners, or the private or extra judidicial deciders upon controversy submitted to them." ሲተረጎምም ብይን ማለት በፍርድ ቤት ወይም በሽምግልና ወይም በኮሚሽነሮች ወይም ፍርድ ቤት ባልሆኑ ሌሎች አካላት በጽሑፍ የሚሰጥ እና አስገዳጅ የሆነ ዉሳኔ ነዉ የሚል ይዘት ያለዉ ነዉ፡፡ ከፍ ሲል በተገለጸዉ የፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 3044 ላይ "ብይን" በሚል የተመለከተዉ

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
The Federal Democratic Republic of Ethiopia Federal Supreme Court
ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ትክክለኛ ግልባጭ
ፊርማ 45 ቀን 16/4/13

የፍርድ ባለዕዳ የማይንቀሳቀስ ንብረት በመያዣነት እንዲያዝ በግልግል ዳኝነት አካል የሚሰጥ ዉሳኔን ለመግለጽ ጥቅም ላይ የዋለ ቃል መሆኑንም መገንዘብ ያስፈልጋል፡፡

15.በአጠቃላይ ከላይ በዚህ መልኩ የተመለከቱትን ትርጓሜዎች፣ የፍትሐብሔር ህጋችን አንቀጽ 3044 ንዑስ ቁጥር 1 እና 2 ላይ ከተመለከቱት ድንጋጌዎች ጣምራ ንባብ አንፃር ስንመለከት፤ በፍርድ የሚሰጥ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ የፍርድ ባለገንዘቡ በፍርድ ያገኘዉን መብት ማስፈጸም እንዲችል ዋስትና የመስጠት ዓላማ ያለዉ ሲሆን፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ በፍርድ ተቋቁሟል ለማለት የሚቻለዉም የሚከተሉት ሁኔታዎች ተሟልቶ ሲገኙ እንደሆነ መገንዘብ ይቻላል፡፡ እነዚህም ሁኔታዎች አንደኛ ተከሳሽ ለከሳሽ ያለዉ ኃላፊነት፣ የኃላፊነቱ ዓይነትና መጠን በመለየት በፍርድ ቤት ወይም በግልግል ዳኝነት ጉባኤ የተሰጠ ፍርድ/ዉሳኔ መኖር አለበት፡፡ ሁለተኛ የፍርድ ባለዕዳዉ የተለየ ንብረት በመያዣነት ተይዞ በፍርድ ቤቱ ወይም በግልግል ዳኝነቱ ለተሰጠ ፍርድ ወይም ዉሳኔ ማስፈጸሚያ ይዉል ዘንድ በፍርድ ባለመብት ዳኝነት የተጠየቀበት ሊሆን ይገባል፡፡ ሦስተኛ በፍርድ ቤት ወይም በግልግል ዳኝነት የተሰጠዉ ፍርድ/ዉሳኔ ተፈጻሚነት ያገኝ ዘንድ መያዣ እንዲሆን የተለየ የተከሳሽ ንብረት፣ ንብረቱ መያዣ የሚሆንበት የገንዘብ መጠን ወይም የዕዳ ልክ ተለይቶ የመያዣ መብቱን ባቋቋመዉ ፍርድ ላይ የተገለጸ ሊሆን ይገባል፡፡

16.በሌላ በኩል በፍትሐብሔር ሥ/ሥርዓት ህጉ መሠረት ከፍርድ በፊት የሚሰጥ የንብረት ማስከበር እና የእግድ ትዕዛዝ የፍትሐብሔር ጉዳዮችን በማየት ላይ ያለ አንድ ፍርድ ቤት በጉዳዩ ላይ ፍርድ ከመስጠቱ በፊት ከሚሰጣቸዉ የተለያዩ ጊዜያዊ ትዕዛዞች (interlocutory orders) ዉስጥ አንዱ ነዉ (የህጉ አንቀጽ 147-159 ይመለከቷል)፡፡ ስለሆነም ከፍርድ በፊት የሚሰጥ የንብረት ማስከበር ወይም የእግድ ትዕዛዝ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣን የሚያቋቁም መሆን አለመሆኑን አስመልክቶ ለተያዘዉ ጭብጥ እልባት ለመስጠት ይቻል ዘንድ ከንብረት ጋር በተያያዘ የሚሰጡ ትዕዛዞችን እና የሚያስከትሉትን ህጋዊ ዉጤት መመልከቱ አስፈላጊ ነዉ፡፡ ከፍርድ በፊት ከንብረት ጋር በተያያዘ እግድ የሚሰጥባቸዉ ሁኔታዎች የሚመለከቱት ድንጋጌዎች በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 151-158 ያሉ አንቀፆች ናቸዉ፡፡ በእነዚህ ድንጋጌዎች መሠረት የሚሰጥ ትዕዛዝ በዋነኛነት በሁለት ተከፍሎ የሚታይ ሲሆን፣ ንብረት ተከብሮ እንዲቆይ እና በጊዜያዊነት የሚሰጥ እግድ ናቸዉ፡፡ ከፍርድ በፊት ንብረት ማስከበርን የሚመለከቱ

Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
16/11/13

ድንጋጌዎች ከአንቀጽ 151 እስከ 153 ድረስ የተመለከቱ ሲሆኑ፤ መሠረቱ በአንቀጽ 151 ላይ የተመለከተዉ አንቀጽ ነዉ፡፡ ይህ አንቀጽ የተከሳሽ የሆነ ማንኛዉም ንብረት (ለክሱ ምክንያት ያልሆነ ወይም ከክሱ ጋር ተያያዥነት የሌለዉ ንብረት) የሚከበርበትን ሁኔታ የሚደነግግ ሲሆን፣ ይህም ድንጋጌ ተከሳሹ ክሱን ለማሰናከል ያቀደ መሆኑ ወይም የተሰጠዉ ትዕዛዝ እንዳይፈጸም ዘዴ መፍጠሩ ከሳሽ ለፍርድ ቤቱ በሚያቀርበዉ ቃለ መሃላ ከተረጋገጠ እና ተከሳሹ ንብረቱን በሙሉ ወይም በከፊል ለማሸሽ ወይም ለማባከን ማቀዱን ወይም ንብረቱን በሙሉ ወይም በከፊል ክሱ ከቀረበበት ፍርድ ቤት የዳኝነት ስልጣን ክልል ዉጪ ለማሸሽ ማቀዱን ፍርድ ቤቱ የተረዳ እንደሆነ እና የሚጠየቀዉን ዋስትና ያላቀረበ እንደሆነ ንብረቱ ተከብሮ እንዲቆይ ፍርድ ቤቱ ትዕዛዝ መስጠት የሚችል መሆኑን የሚያስገነዝብ ነዉ፡፡ በዚህ መልኩ የሚሰጥ የንብረት ማስከበር ትዕዛዝ ህጋዊ ዉጤት በህጉ አንቀጽ 153 ላይ የተመለከተዉ ነዉ፡፡ ዉጤቱንም ህጉ በአራት ከፍሎ የሚያስቀምጥ ሲሆን፤ አንደኛ ንብረቱ ከመያዙ ወይም ከመከበሩ በፊት በንብረቱ ላይ መብት የነበራቸዉና በክርክሩ ዉስጥ የሌሉ የሦስተኛ ወገኖችን መብት አይነካም፡፡ ሁለተኛ በተከሳሽ ላይ የፍርድ መብት የተሰጠዉ ሌላዉ ወገን የተያዘዉ ወይም የተከበረዉ ንብረት ተሸጦ ፍርዱ እንዲፈጸምለት የመጠየቅ መብቱን አያስቀርም፡፡ ሦስተኛ በንብረቱ ላይ መብት አለኝ የሚል ሦስተኛ ወገን መብት ያለዉ መሆኑ የሚመረመረዉ በፍርድ አፈፃፀም ላይ ያለዉን ንብረት የሦስተኛ ወገን መብት ያለበት መሆኑ በሚመረመርበት ዓይነትና ሁኔታ ነዉ፡፡ አራተኛ ለከሳሽ የተፈረደለት እንደሆነ፣ ከሳሹ ለፍርዱ አፈፃፀም ንብረት እንዲከበር ሌላ ማመልከቻ ማቅረብ ሳያስፈልግ አፈፃጸሙ በተያዘዉ ንብረት ላይ እንዲቀጥል ማድረግ ነዉ፡፡

17. በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 154 ላይ የተመለከተዉን ስንመለከት፣ ክርዕሱ መገንዘብ እንደሚቻለዉ ይህ ድንጋጌ ስለ እግድ የሚያወራ ሲሆን፣ በዚህ ድንጋጌ እና በተከታዩ አንቀጽ 155 ላይ ከተመለከቱት ድንጋጌዎች መገንዘብ እንደሚቻለዉ ክርክሩ በማናቸዉም ደረጃ ላይ ባለበት ጊዜ ሌላዉን ተከራካሪ ወገን ሊጎዳ የሚችል አንድ የተወሰነ ተግባር እንዳይፈጸም በፍርድ ቤት የሚሰጥ ትዕዛዝ ነዉ፡፡ በእነዚህ ድንጋጌዎች መሠረት እግድ የሚሰጠዉ አንደኛ በንብረቱ ላይ የሚፈጸመዉ ተግባር ሌላዉን ተከራካሪ የሚጎዳ ሲሆን (አንቀጽ 154)፣ ሁለተኛ ክርክሩ ከዉል ጋር የተያያዘ እንደሆነ ዉል እንዳይፈርስ ወይም አንድ ተግባር እንዳይፈጸም የሚያሰጋ ሆኖ ሲገኝ (አንቀጽ 155)

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
The Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ትክክለኛ ግልባጭ
ፊርማ ቀን 16/11/13

ስለመሆኑ ከየድንጋጌዎቹ ይዘት የምንገነዘበዉ ነዉ፡፡ ንብረትን በተመለከተ የሚሰጥ የእግድ ትዕዛዝም ነገሩ በፍርድ እስኪወሰን ወይም ሌላ ትዕዛዝ እስኪሰጥ ድረስ ንብረቱ እንዳለ እንዲቆይ፣ ከመጥፋት እንዲድን ወይም እንዳይበላሽ፣ ለሌላ ሰዉ ተላልፎ እንዳይሰጥ፣ ወደ ሌላ ስፍራ እንዳይዛወር ወይም እንዳይባክን የሚሰጥ ነዉ፡፡ በዚህ መልኩ የሚሰጥ እግድ ለክርክሩ ምክንያት የሆነዉን ወይም ለክሱ ምክንያት ከሆነዉ ጉዳይ ጋር ተያያዥነት ያለዉን ንብረት የሚመለከት መሆኑንም ልብ ይሏል፡፡ በህጉ አንቀጽ 154(ለ) ላይ *"ተከሳሹ የባለገንዘቦችን ጥቅም ለመጉዳት ሲል ንብረቱን ለማጥፋት፣ ለሌላ ሰዉ አሳልፎ ለመስጠት ያቀደ፣ የዛተ፣ ወይም ያሰበ መሆኑ የተረጋገጠ እንደሆነ ነገሩ በፍርድ እስኪወሰን ድረስ ንብረቱ እንዳለ እንዲቆይ....."* በሚል የተገለጸዉ ላይ ላዩን ሲታይ፣ የተከሳሽን ማንኛዉንም ንብረት ማሳገድን የሚመለከት ይመስላል፡፡ ይሁንና የተከሳሽ ማናቸዉም ንብረት ሊከበር የሚችልበት ሁኔታ በህጉ አንቀጽ 151 ላይ ተመልክቶ እያለ፣ ህግ አዉጪዉ ለተመሳሳይ ዓላማ ተመሳሳይ ይዘት ያለዉ ሌላ ድንጋጌ በዚህ አንቀጽ ስር በድጋሚ ይደነግጋል ተብሎ አይታሰብም፡፡ ይልቁንም በተጨባጩ ዓለም ሲታይ፣ አንዳንድ ባለዕዳዎች የሚጠበቅባቸዉን ዕዳ አለመክፈላቸዉን ተከትሎ ገና ለገና ንብረታቸዉ ለዕዳ ማስፈጸሚያ ይዉላል በሚል ሃሳብ ወይም በሌላ ምክንያት ንብረቶቻቸዉን ሊያጠፉ፣ ለሌላ አካል አሳልፎ ሊሰጡ የሚችሉባቸዉ ሁኔታዎች ይኖራሉ፡፡ ይህም ሲሆን፣ ባለገንዘቦች ያላቸዉ የህግ መፍትሔ (legal remedy) ባለዕዳዉ ከዚህ ድርጊቱ እንዲታቀብ ለፍርድ ቤት ክስ በማቅረብ እግድ እንዲሰጣቸዉ ዳኝነት መጠየቅ ነዉ፡፡ ይሁንና የቀረበዉ የእግድ ዳኝነት ጥያቄ ታይቶ ዉሳኔ እስከሚሰጥ ድረስ ንብረቱን የማሸሹ ወይም ለማጥፋት የመሞከሩ ስጋት የሚቀጥል ከሆነ በከሳሽ ላይ ከፍተኛ ወይም የማይመለስ ጉዳት ሊደርስ ይችላል ወይም እግድን አስመልክቶ የቀረበዉንም ዳኝነት ዉጤት አልባ ያደርገዋል፡፡ በህጉ አንቀጽ 154(ለ) ላይ የተመለከተዉ ድንጋጌም ተከሳሹ የባለገንዘቡን (የከሳሹን) ጥቅም ለመጉዳት ሲል ንብረቱን ለማጥፋት ለሌላ ሰዉ አሳልፎ ለመስጠት አቅዶ ከሚያደርገዉ እንቅስቃሴ እንዲታቀብ/እንዲታገድ እግድ እንዲሰጥ በሚል የቀረበዉ ክስ ታይቶ ዉሳኔ እስኪያገኝ ድረስ ተከሳሽ ከድርጊቱ እንዲታቀብ ለጊዜዉ እግድ እንዲሰጥ የሚቀርበዉን ጥያቄ የሚመለከት እንደሆነ መገንዘቡ ተገቢ ነዉ፡፡ በአጠቃላይ በህጉ አንቀጽ 154 መሠረት የሚሰጥ እግድ ከክሱ ጋር ተያያዥነት ባላቸዉ ንብረቶች ወይም ጉዳዮች ላይ

Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
...ል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ትክክለኛ ግልባጭ
ቀን 16/11/13

ሲሆን፣ እግዱ የሚሰጠዉም ከሳሽ በቂ ምክንያት ያለዉ መሆኑ በቀረበዉ ክስ መብቱ እስኪረጋገጥ ድረስ ሊካስ የማይችል ጉዳት እንዳይደርስበት ጥበቃ የሚያስፈልገዉ መሆኑንና እግድ ካልተሰጠ የበለጠ ጉዳት የሚደርስበት መሆኑ የተረጋገጠ እንደሆነ እንዲሁም የተጠየቀዉ የእግድ ትዕዛዙ ካልተሰጠ ከሳሹ በክሱ የጠየቀዉን ዳኝነት ያጣል፤ የክስ ዓላማም ዋጋ ያጣል የሚል እምነት ፍርድ ቤቱ ሲኖረዉ ስለመሆኑ በአንቀጹ ላይ እንደ ቅድመ ሁኔታ ከሰፈሩት ድንጋጌዎች ይዘትና መንፈስ መገንዘብ ይቻላል፡፡ በዚህ መልኩ የሚሰጥ እግድ የሚያስከትለዉም ዉጤት፣ በህጉ አንቀጽ 156 ላይ እንደተመለከተዉ፣ እግዱ የተሰጠዉ ሰዉ ትዕዛዙን ካላከበረ አንደኛ ንብረቱ ከአንድ ዓመት ላልበለጠ ጊዜ እንዲያዝ ወይም እንዲከበር ይደረጋል፤ ነገር ግን የእግድ ትዕዛዙን መጣሱን የቀጠለ እንደሆነ ንብረቱ ተከብሮ የሚቆይበትን ጊዜ አስመልክቶ የተወሰነ ጊዜ ቢያልፍም፣ ፍርድ ቤቱ የተከበረዉ ንብረት ተሸጦ ከሽያጭ ገንዘብ ዉስጥ ለሚገባዉ ባለመብቶች በታየዉ መጠን ወስኖ እንዲከፈላቸዉ ትዕዛዝ ይሰጣል፡፡ ሁለተኛ እንደ ሁኔታዉ የፍርድ ቤትን ትዕዛዝ ባለማክበር በወንጀል ይጠየቃል፡፡ ከዚህም የምንረዳዉ፣ በህጉ አንቀጽ 151 መሠረት ከሚሰጥ ንብረትን የማስከበር እግድ ዉጤት በተለየ ሁኔታ፣ በህጉ አንቀጽ 154 መሠረት የሚሰጥ እግድ ንብረትን የመከታተል መብት *(right in rem)* የማይሰጥ መሆኑንና ይልቁንም ግለሰባዊ ዉጤት የሚያስከትል *(right in prersonom)* መሆኑን ነዉ፡፡ እግዱ ከመሰጠቱ በፊት ወይም ከተሰጠ በኋላ (እግዱን በመጣስ ሊሆን ይችላል) ለእግዱ ምክንያት በሆነዉ ንብረት ላይ መብት ያገኙ ሦስተኛ ወገኖችን አስመልክቶ ህጉ የሚለዉ ነገር የለም፡፡

18. በአጠቃላይ ከምክንያት፣ በትዕዛዞቹ ከሚፈጠሩት መብትና ግዴታ አድማስ እና ዓይነት እንዲሁም ከሚያስከትሉት ዉጤት አንፃር በህጉ አንቀጽ 151 እና 154 መካከል የጎላ ልዩነት መኖሩ እንደተጠበቀ ሆኖ፤ በዚህ መዝገብ ከተያዘዉ ጭብጥ አንፃር በሁለቱም ድንጋጌዎች ከፍርድ በፊት የሚሰጡትን ትዕዛዞች መሠረታዊ ባህርያት እንደሚከተለዉ አጠቃሎ ማስቀመጥ ይቻላል፡፡ አንደኛዉ የንብረት ማስከበር ወይም የእግድ ትዕዛዝ የሚሰጠዉ ተከሳሽ ንብረቱን እንዳያሸሽ፣ እንዳያጠፋ ወይም ለሌላ ሰዉ አሳልፎ እንዳይሰጥ በማድረግ ለወደፊት ለሚሰጠዉ ፍርድ አፈፃፀም ዋስትና ለመስጠት ነዉ፡፡ ሁለተኛዉ ለእግዱ ምክንያት የሆነዉ ጉዳዩ በክርክር ላይ ያለ በመሆኑ ተከሳሽ ለከሳሽ ኃላፊነት የሚኖርበት መሆን ያለመሆኑ እንዲሁም ተከሳሽ ኃላፊ ሊሆን የሚችልበት

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ትክክለኛ ግልባጭ
ፊርማ ቀን 16/4/13

የዕዳ (የገንዘብ) መጠን ሳይታወቅ የሚሰጥ ነዉ፡፡ ሦስተኛ እግዱ ወይም የማስከበር ትዕዛዙ የተሰጠዉ ሰዉ ንብረቱን አስመልክቶ ከሌሎች ባለገንዘቦች የቅድሚያ መብት ያለዉ ስለመሆኑ በሁለቱም ድንጋጌዎች አልተመለከተም፡፡ ይልቁንም በህጉ አንቀጽ 153 (2) ላይ *"ንብረቱ ከመከበሩ ወይም ከመያዙ በፊት በንብረቱ ላይ መብት የነበራቸዉና በክርክሩ ዉስጥ የሌሉ የሦስተኛ ወገኖች መብት የተጠበቀ ነዉ፡፡ እንዲሁም በተከሳሹ ላይ የፍርድ ባለመብት የሆነዉ ሌላዉ ወገን የተያዘዉ ወይም የተከበረዉ ንብረት ተሸጦ በፍርዱ መሠረት እንዲፈጸምለት የመጠየቅ መብቱን አያስቀርም"* በሚል የተመለከተዉ ድንጋጌ፣ ከፍርድ በፊት ንብረት ያስከበረ ሰዉ ንብረቱን አስመልክቶ ከሌሎች ባለገንዘቦች የተለየ መብት የሌለዉ ለመሆኑ አመላካች ነዉ፡፡ ከላይ እንደተመለከተዉ፣ በህጉ አንቀጽ 154 መሠረት የሚሰጥ እግድ ተጥሶ ንብረቱ ወደ ሦስተኛ ወገን ከተላለፈ ከሳሹ ያለዉ መብት የተከሳሽ ወይም እግዱን የጣሰዉ ሰዉ ንብረት ለጊዜዉ እንዲከበር መጠየቅ ነዉ፡፡

19.ከዚህ ሁሉ መገንዘብ የሚቻለዉ፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዥን በፍርድ ማቋቋም ስለሚቻልበት ሁኔታ የሚደነግገዉ የፍትሐብሔር ህጋችን አንቀጽ 3044 ዋስትና የዋና ግዴታ ደባል መሆኑንና የዋስትና ኃላፊነትም ከዋናዉ ግዴታ ሊበልጥ የማይገባ መሆኑን ከግምት ዉስጥ በማስገባት፣ በፍርድ ቤት የሚሰጥ ዋስትና በፍርድ ተለይቶ ለታወቀ ዕዳ መሆን እንዳለበት እና ንብረቱ በመያዥ የተያዘበት ዕዳ ልክም በግልጽ መያዥ በሚያቋቁመዉ ፍርድ ወይም የግልግል ዳኝነት ዉሳኔ መመልከት እንዳለበት የሚያሳይ ነዉ፡፡

20.በአንፃሩ ከፍርድ በፊት ከንብረት ጋር በተያያዘ የሚሰጡ የንብረት ማስከበር እና የጊዜያዊ እግድ ትዕዛዞች ተከሳሽ ለከሳሽ ኃላፊነት የሚኖርበት መሆን ያለመሆኑ እና የኃላፊነት መጠኑም ገና ሳይታወቅ ነዉ፡፡ ስለሆነም በፍ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 151 እና 154 መሠረት ከፍርድ በፊት ንብረትን አስመልክቶ የሚሰጡት ትዕዛዞች፣ የፍርድ ባለ ገንዘቡ ክርክሩን የረታ እንደሆነ ፍርዱን ለማስፈጸም የሚያስችል ንብረት እንዳያጣ ወይም እግዱ የተሰጠዉ ለክርክሩ ምክንያት በሆነዉ ንብረት ላይ ፍርዱ ዉጤት አልባ እንዳይሆን ቅድመ ጥንቃቄ ከማድረግ በዘለለ፣ የመያዥ መብትን ለማቋቋም ዓላማ ሲባል የሚሰጡ ትዕዛዞች ናቸዉ ለማለት አይቻልም፡፡

The Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia

16/11/13

21.በዚህ ረገድ ከፍርድ በፊት ንብረትን ያስከበረ ወይም ያሳገደ ሰዉ ይህን በማስደረጉ ንብረቱን አስቀድሞ ካላሳገዱ ሌሎች ባለገንዘቦች ያለዉ የተለየ መብት ምንድን ነዉ? የሚል ጥያቄ ሊነሳ ይችላል፡፡ ይህንንም አስመልክቶ የእግዱን ዓይነት መሠረት በማድረግ በሁለት መንገድ ማየት ያስፈልጋል፡፡ አንደኛ በህጉ አንቀጽ 154 የሚሰጠዉ እግድ\ ለክርክሩ ምክንያት የሆነዉን ወይም ለክሱ ምክንያት ከሆነዉ ጉዳይ ጋር ተያያዥነት ያለዉን ንብረት የሚመለከት በመሆኑ ግለሰባዊ (personal effect/*right in personom*) እንጂ ንብረትን የመከታተል (real right/*right in rem*) መብት የመስጠት ባህርይ የሌለዉ በመሆኑ፣ ከመነሻዉም እግዱን ያስሰጠዉ ሰዉ ያለዉን መብት ሌሎች ባለገንዘቦች ከንብረቱ ጋር በተያያዘ ካላቸዉ መብት ጋር ማነፃፀር ስለማይቻል የቀዳሚነት መብት ጉዳይ ሊነሳ የሚችልበት ሁኔታ አይኖርም፡፡ ሁለተኛዉ በህጉ አንቀጽ 151 መሠረት የሚሰጠዉ እግድ በባህርዉ እግዱን ያሰጠዉ ወይም ንብረቱን ያስከበረዉ ሰዉ ንብረቱን የመከታተል (real right/*right in rem*) መብት ያገኛል፡፡ ይሁንና ከፍ ሲል በተመለከቱት ምክንያቶች በንብረቱ ላይ የመያዣ ወይም የቅድሚያ መብት አይኖረዉም፡፡ ይልቁንም ንብረቱን አስቀድሞ በማስከበሩ የሚኖረዉ መብት አንደኛ ዉሳኔዉ የተሰጠዉ እንደሆነ የፍርድ ባለመብቱ በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 404 እና ተከታዮቹ መሠረት ንብረቱን በድጋሚ ማስከበር ሳያስፈልገዉ አፈፃፀሙ በተከበረዉ ንብረት ላይ እንዲቀጥል መጠየቅ ይችላል፡፡ ሁለተኛዉ በማስከበሩ ምክንያት ንብረቱን የመከታተል መብት ስለሚያገኝ ያለ እርሱ እዉቅና ንብረቱ ወደ ሦስተኛ ወገን ሊተላለፍ አይችልም ተብሎ ስለሚታመን በሌሎች የፍርድ ባለገንዘቦች ጠያቂነት ንብረቱ በአፈፃፀም ከተሸጠ በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 403 መሠረት ከሽያጩ ከሚገኝ ገንዘብ ከሌሎች ባለገንዘቦች ጋር ተነፃፃሪ ድርሻ (reteable share) የማግኘት መብት ነዉ፡፡

22.ሲጠቃለል፣ ከፍርድ በፊት የሚሰጡ የንብረት ማስከበር ወይም የጊዜያዊ እግድ ትዕዛዞች ከሚሰጡበት ዓላማ እና ከሚያስከትሉት ዉጤት አንፃር ሲታይ በፍትሐብሔር ህጉ አንቀጽ 3044 መሠረት የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ መብትን (mortgage right) የሚፈጥሩ አይደሉም፡፡ እግዱን ያሰጠዉ ወገን እግዱ በተሰጠበት ንብረት ላይ ከሌሎች ባለገንዘቦች የቅድሚያ መብት እንዳለዉም በየድንጋጌዎቹ አልተመለከተም፡፡ ስለሆነም ንብረትን አስመልክቶ ከፍርድ በፊት የሚሰጡ የእግድ ትዕዛዞች የቅድሚያ መብትን የማጎናጸፍ ዉጤት አይኖራቸዉም፡፡ ከዚህ አንፃር ሲታይ የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት

Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
16/11/13

የተጠሪዎችን የቅድሚያ መብት ይገባኛል ጥያቄ ዉድቅ ማድረግ ሲገባዉ በታገደዉ ንብረት ላይ አመልካች የቅድሚያ መብት አለዉ በማለት የሰጠዉ ዉሳኔ፣ እንዲሁም የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት አመልካች ዕግዱን በአግባቡ አላስመዘገቡም በሚል ተጠሪዎች የቅድሚያ መብት አላቸዉ በማለት የሰጠዉ ዉሳኔ ከፍርድ በፊት የሚሰጥ የእግድ ወይም የንብረት ማስከበር ትዕዛዝ ዓላማ እና የሚያስከትለዉን ህጋዊ ዉጤት ያላገናዘበ በመሆኑ መሠረታዊ የሆነ የህግ ስህተት የተፈጸመበት ሆኖ ተገኝቷል፡፡

23.በእርግጥ ይህ ሰበር ሰሚ ችሎት በሰ/መ/ቁ/ 97206 ላይ ገንዘብ ታግዶ እንዲቆይ ከፍርድ በፊት በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 154(ለ) መሠረት የሚሰጥ እግድ የቅድሚያ መብት እንደማያቋቁም አስገዳጅ ዉሳኔ የሰጠ ሲሆን ነገር ግን የዉሳኔዉ አስገዳጅነት የሚንቀሳቀስ ንብረትን አስመልክቶ በፍ/ብ/ሥ/ሥርዓት ህጉ አንቀጽ 154(ለ) መሠረት በተሰጠ እግድ ላይ ብቻ መሆኑን ቀደም ሲል በሰ/መ/ቁጥር 29269 እና 27808 ላይ የማይንቀሳቀስ ንብረትን አስመልክቶ ከፍርድ በፊት የሚሰጥ የእግድ ትዕዛዝ በፍርድ የመያዣ መብትን እንደሚያቋቁም እና በዚህም የቀዳሚነት መብትን እንደሚፈጥር ከተሰጠዉ ዉሳኔ ጋር በማገናዘብ ከድምዳሜ ላይ ስለመድረሱ ከዉሳኔዉ ይዘት መገንዘብ ይቻላል፡፡ ይሁንና ከፍ ሲል በዝርዝር ከተመለከቱት ምክንያቶች አንፃር ሲታይ ከፍርድ በፊት የሚንቀሳቀስም ሆነ የማይንቀሳቀስ ንብረትን አስመልክቶ የሚሰጥ የእግድ ወይም ንብረት የማስከበር ትዕዛዝ የመያዣ መብትን የማያቋቁም በመሆኑ የቅድሚያ መብትን ሊፈጥር አይችልም፡፡ በዚህ ሁሉ ምክንያት ተከታዩ ዉሳኔ ተሰጥቷል፡፡

ዉሳኔ

1. የፌዴራል ፍርድ ቤቶች አዋጅን እንደገና ለማሻሻል በወጣ አዋጅ ቁጥር 454/97 አንቀጽ 2(1) መሠረት የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት፡-
   1.1. በሰ/መ/ቁጥር 97206 በቀን 28/11/2006 ዓ.ም በዋለዉ ችሎት በአቶ አማረ መልካሙ እና በአቶ ካሌፍ ህሉፍ መካከል በተደረገዉ ክርክር መነሻነት የሰጠዉ የህግ ትርጉም ተሻሽሏል፡፡

Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
16/11/13

1.2. በሰ/መ/ቁጥር 29269 ጥቅምት 15 ቀን 2000 ዓ.ም በዋለዉ ችሎት በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ እና በእነ አቶ ዋለልኝ አያለዉ (2-ሰዎች) መካከል በተደረገዉ ክርክር መነሻነት የሰጠዉ የህግ ትርጉም ተለዉጧል፡፡

2. ከፍርድ በፊት የሚንቀሳቀስም ሆነ የማይንቀሳቀስ ንብረትን አስመልክቶ የሚሰጥ የንብረት ማስከበር ወይም የእግድ ትዕዛዝ ከፍርድ የመነጨ መያዣን ብሎም የቅድሚያ መብትን አያቋቁምም ተብሎ ተወስኗል፡፡

3. የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤት በመ/ቁ/ 125020 በቀን 22/10/2010 ዓ.ም በዋለዉ ችሎት የሰጠዉ ዉሳኔ እንዲሁም የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ሰሚ ችሎት በመ/ቁጥር 162454 በቀን 30/04/2011 ዓ.ም በዋለዉ ችሎት የሰጠዉ ዉሳኔ፣ በፍ/ሥ/ሥ/ህጉ አንቀጽ 348(1) መሠረት ተሽረዋል፡፡

4. ተጠሪዎች ያቀረቡት የቅድሚያ ይገባናል ጥያቄ የህግ መሠረት የሌለዉ በመሆኑ ተቀባይነት ሊኖረዉ አይገባም፡፡

5. ተጠሪዎች ንብረቱን በማሳገዳቸዉ ምክንያት በህግ መሠረት ያላቸዉን መብት ለማስከበር የሚያቀርቡትን የመብት ጥያቄ ይህ ዉሳኔ አይከለክልም፡፡

6. በዚህ ችሎት የተደረገዉ ክርክር ያስከተለዉን ወጪ እና ኪሳራ ግራ ቀኝ የየራሳቸዉን ይቻሉ ብለናል፡፡

መዝገቡ ተዘግቷል፣ ወደ መዝገብ ቤት ይመለስ

የማይነበብ የሰባት ዳኞች ፊርማ አለበት

ሠ/ኃ

ፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት
ትክክለኛ ግልባጭ
ፊርማ ___ ቀን 16/1/2013

Federal Supreme Court
The Federal Democratic Republic of Ethiopia