

ሕግ የማውጣትና የመተርጎም መስመር ሲጠብ

(በፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት የሰ/መ/ቁ 44800 እና የሰ/መ/ቁ 40109 ላይ የቀረበ ትችት)

በጌታሁን ወርቁ*

መግቢያ

በሕገ መንግስታዊ ሥርዓት የሕግ አውጭና የሕግ ተርጓሚው ስራ ለየቅል ነው። የመጀመሪያው ሕግ ይሰራል፣ሁለተኛው የወጣውን ይተረጎማል።ሕግ ሰራው ችሎት ተሰይሞ አይተረጎምም፣ሕግ ተርጓሚውም በትርጉም ሰበብ ሕግ አይሰራም። በንድፈ ሃሳብ ደረጃ ይህ ነገር ግልጽ ቢመስልም በተግባር የሁለቱ ልዩነት ሰፊ ላይሆን ይችላል። ሕግ ተርጓሚው በተጨማሪ ለቀረቡለት ጉዳዮች ዳኝነት ሲሰጥ የሕጉን ግልጽ/ጥሬ/ ትርጉም በመሳት፣በማስፋት፣በመለጠጥ፣በመተው ወዘተ. የተለየ መልእክት ያለው ሕግ እንደቀረጸ የሚያሳይ ፍርድ ሊሰጥ ይችላል። በዚህ ጊዜ ሕግ የማውጣትና የመተርጎሙ ስራ መካከል የምናሰምረው መስመር ሊጠብ ይችላል። በዚህ ጽሁፍ የምንመለከተው ጭብጥ ለዚህ ዓቢይ ማሳያ ነው። ፍርዱ ከመያዣ ምዝገባ ጋር በተያያዘ የተሰጠ ሲሆን የሚያጠነጥነው የፍትህ ብሔር ሕግ ቁጥር 3058(1) በመተርጎም ዙሪያ ነው። ይህ

* LLB, LLM, PhD student Addis Ababa University, Attorney-at-law. The author can be reached at getukow@gmail.com or +251911821592

ድንጋጌ “የማይንቀሳቀስ ንብረት የመያዣ መብት ዉጤት የሚኖረው ከተዳፈበት ቀን እንስቶ እስከ እስር ዓመት ድረስ ነው” ይላል። የድንጋጌው ጥሬ ትርጉም እና ይዘቱ ግልጽ ቢመስልም/ቢሆንም ሰበር ችሎት ግን በገዥው ፍርዶቹ ከይዘቱ የራቁ፣ከሕግ አውጭውም መንፈስ የተፋቱ ፍርዶች ሰጥቷል። በቀጣዩ የጽሑፍ ክፍል የፍርዶቹን አመጣጥ በመግለጽ የመያዣ ባህርያት፣ አመዘጋገብ፣ የማብቂያ ጊዜ፣ ውሉን ስለማደስና ያለማደስ ውጤትን በመቃኘት የሰበር አቋምን ፍትሐዊነት እንመለከታለን።

1. የጉዳዩ አመጣጥ

ለዚህ ጽሑፍ የተመረጡት የሰበር ፍርዶች በሰ/መ/ቁ 44800 ጥቅምት 05 ቀን 2002 ዓ.ም. እና በሰ/መ/ቁ 40109 ጥቅምት 1 ቀን 2003 ዓ.ም. የተሰጡት ናቸው።¹ በመጀመርያው ጉዳይ አመልካች አቶ አብዱራዛቅ ሐሚድ ሲሆኑ ተጠሪው የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ነው። በሁለተኛው ጉዳይ ደግሞ አመልካች የኢትዮጵያ ልማት ባንክ ሲሆን ተጠሪው ደግሞ አቶ ተክሌ ዋክኔ ናቸው። በሁለቱም ጉዳዮች ግለሰቦች ተከራካሪዎች ሦስተኛ ወገን መያዣ ሰጪዎች ሲሆኑ የመያዣ ውሉ ከተቋቋመ አሥር ዓመት ያለፈ በመሆኑ መያዣው እንዲፈረስላቸው ጠይቀዋል። ችሎቱ የተለያዩ ምክንያቶችን በመጥቀስ የመያዣ ውል ከተቋቋም ከ70 ዓመታትም በኋላ የፀና ስለመሆኑ በመተንተን ለባንኮቹ ፍርዱን ሰጥቷል።

¹ መዛግብቱ እንደቅደምተከተላቸው ሸልዩም 10 እና ሸልዩም 12 ላይ ይገኛሉ።

በመጀመርያው መዝገብ ሐሚድና ቤተሰቡ የግብርና ውጤቶች ኃ/የተ/የግ/ማኅበር ከባንኩ ብድር ሲወስድ አቶ ሐሚድ እና አመልካች ሁለት ቤቶቻቸውን በመያዣ የሰጡ ሲሆን ባንኩ የአቶ ሃሚድን ቤት በሐራጅ ሽጦ ዕዳውን መልሷል። አመልካች በሰጡት ቤት የተገባው የመያዣ ውል ደግሞ 10 ዓመት ያለፈው በመሆኑ ቀሪ ነው። ባንኩ ካርታውን እንዲመልስና ያልተከፈለ ዕዳ ካለም እንዲከፍል ብጠይቀውም ፈቃደኛ ባለመሆኑ በፍርድ ቤት መያዣው ፈራሽ እንዲሆንልኝ ሲሉ ጠይቀዋል። የፌዴራል ከፍተኛ ፍርድ ቤቱ ባፀደቀው የመጀመርያ ደረጃ ፍርድ ቤት ውሳኔ ዕዳው ያልተጠናቀቀ በመሆኑና ባንኩ በፍ/ሕ/ቁ 3058(1) የተመለከተው የ10 ዓመት ጊዜ ከማለፉ በፊት በመያዣ ንብረቱ ላይ እንቅስቃሴ የጀመረ በመሆኑ ክሱ ተቀባይነት የለውም ተብሏል። ሰበር ችሎቱ በግለሰቡ አመልካችነት የቀረበውን ማመልከቻ ባለገንዘቡ የመያዣ ውሉ ከተመዘገበበት ቀን ጀምሮ 10 ዓመት በመብቱ መገልገል ጀምሯል ሊባል የሚችለው መቼ ነው? የሚል ጥያቄ በማንሳት ባንኩ የ10 ዓመቱ ጊዜ ሳያልፍ ለመያዣ ሰጪው ማስጠንቀቂያ ከሰጠ በመብቱ መገልገል ጀምሯል በማለት የቤቱ ሽያጭ ሳይጠናቀቅ 10 ዓመት ማለፉ ብቻውን የመያዣ ውሉን ቀሪ አያደርገውም በማለት የአመልካችን ጥያቄ ውድቅ አድርጓል።

በሁለተኛው መዝገብ አቶ ሽፈራው ቡሌ ከባንኩ ብድር ሲወስዱ ተጠሪ ቤታቸውን በመያዣ መስጠታቸውን በመግለጽ የብድር ውሉም ሆነ የመያዣ ውሉ ሳይታደስ አሥራ ሦስት ዓመት ያለፈው በመሆኑ የመያዣ ውሉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 3058 መሠረት ቀሪ ሆኖ ባንኩ የያዘውን የቤቱን ካርታና ፕላን እንዲመለስላቸው ዳኝነት ጠየቁ። ባንኩ በሰጠው መልስ ታህሳስ 74 ቀን 1988 ዓ.ም. የተፈረመው የመያዣ ውል ጥቅምት 9 ቀን 1988 ዓ.ም. ለክፍሉ ክፍለ ከተማ አስተዳደር በተጻፈ ደብዳቤ ለቀጣይ 10 ዓመት እንዲታደስ የተደረገ መሆኑን ጠቅሶ ከሱ ውድቅ እንዲደረግ ጠየቀ። ጉዳዩን በመጀመርያ ደረጃ የተመለከተው የምሥራቅ ወለጋ ዞን ከፍተኛ ፍርድ ቤት ውሉ የታደሰውና የዋሱን ኃላፊነት የሰጠው ያለመያዣ ሰጪው ዕውቅና እና ፈቃድ በመሆኑ የመያዣ ውሉ እንደታደሰ አይቆጠርም በማለት ሳይታደስ 10 ዓመት ያለፈውን የመያዣ ውሉ ቀሪ አድርጎታል። አመልካች ለኦሮሚያ ጠቅላይ ፍርድ ቤት ይግባኝ ያቀረበ ቢሆንም ጠቅላይ ፍርድ ቤቱ ይግባኙን ሰርዞታል። የፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ሰበር ሰሚ ችሎት አመልካች ያቀረበውን ማመልከቻ ተቀብሎ የሰበር ፍርድ ቤቶችን ፍርድ ገልብጦታል። ሰበር ችሎቱ ለፍርዱ በሰጠው ምክንያት የፍ/ብ/ሕ/ቁ 3058/2/ እና 1632/2/ ተገናዝበው ሲታዩ የመያዣ ውሉ ከተመዘገበ አሥር ዓመት ሳይሞላው በሙብቱ ተጠቃሚ የሆነው ወገን እንዲታደስለት ከጠየቀ ውሉ የሚታደስ መሆኑን የገለጸ ሲሆን፤ “ከድንጋጌዎቹ አቀራረጽና ይዘት መረዳት የሚቻለው የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ ውሉ አንዴ ከተመዘገበ ይህንኑ ውሉ የማይሰጥ ተግባር ለመፈጸም የአስያገቱ ፈቃድ

እንደገና መረጋገጥ ያለበት ስለመሆኑ የሚያሳይ አንቀጽ አለመሆኑን ነው።² በሚል ያለ አስያዥ ፈቃድ የታደሰውን መያዣ የሥር ፍርድ ቤቶች ውድቅ ማድረጋቸው አግባብነት የለውም በማለት ሽርታል።

2. ስለመያዣ ውል አጠቃላይ ነጥቦች

በባለገንዘብና በባለዕዳ መካከል በሚመሠረት ግዴታ ባለዕዳው ግዴታውን ያልተወጣ እንደሆነ ይህንን ግዴታ ለመወጣት ማረጋገጫ የሚሰጥ ሰው ዋስ ይባላል። በሕግ ዋስትናው የሰዉና የንብረት በሚል በሁለት የሚከፈል ሲሆን፣ በንብረት ላይ የሚመሠረት ዋስትና ተንቀሳቃሽ መያዣ (Pledge) ወይም በዚህ ጽሑፍ የምንመለከተው የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ (Mortgage) ሊሆን ይችላል።³ ለዚህ ጽሑፍ እንዲረዳ የማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣን «መያዣ» በሚለው የወል አጠራር እንጠቀምበታለን። እንደሚታዩትም ዋስትና መያዣ ደባል ግዴታ እንደመሆኑ መጠን በልዩ ሁኔታ ካልሆነ በቀር በዋናው ግዴታ መኖርና ቅቡልነት (Validity) ላይ መሠረት ያደረገ ነው።⁴

የፍ/ብ/ሕ/ቁ 1926/ እና 1923 መያዣ በውል ሲመሠረት ግልጽና የማያሻማ ፣

² በሰ/መ/ቁ 40109 ገጽ 6 ላይ 2ኛው አንቀጽ ይመልከቱ።
³ አቶ ጥላሁን ተሾመ፣ የኢትዮጵያ የውል ሕግ መሰረታዊ ሃሳቦች፣ የአዲስ አበባ ዩኒቨርሲቲ መጻሕፍት ማዕከል፣ 1995 ዓ.ም ገጽ 242 እና 243
⁴ የፍትሕ ብሔር ሕጉን ቁጥር 1926 እና 3090 ይመልከቱ። በተጨማሪም የኢትዮጵያ የውል ሕግ መሰረታዊ ሐሳቦች፣ ገጽ 247

የገንዘብ መጠኑን የሚገልጽ፣⁵ ከዋናው ግዴታ ያልከበደ፣ በጽሑፍ የተደረገና በምስክር የተረጋገጠ ሊሆን ይገባዋል።⁶ የፍ/ብ/ሕ/ቁ 1928 በግልጽ እንደሚያስቀምጠው ውሉ ከተደረገ በኋላ በባለገንዘቡና በባለዕውቃው መካከል የሚደረግ ሌላ ውል የዋሱን ግዴታ ሊያብስበት አይችልም። ለዕዳ መክፈያ ጊዜ አራዝሞ የመስጠትን ጉዳይ በተለይ ዋሱን ሳያስፈቅድ ባለገንዘቡ ለባለዕውቃው የመክፈያ ጊዜ አራዝሞ የሰጠ እንደሆነ ዋሱ ነፃ ይሆናል።⁷

በማይንቀሳቀስ ንብረት ላይ የሚመሠረት የመያዣ መብት ከተፈጻመበት ቀን እንስቶ ካልተመዘገበ በህግ ፊት ውጤት እንደማይኖረው በፍ/ብ/ሕ/ቁ 3052 ተደንግጓል። ምዝገባው የሚደረገው በማይንቀቀስ ርስት መዝገብ ሲሆን፣ የአመዘጋገቡ ሥርዓት የማይንቀቀሱ ንብረቶች አመዘጋገብ ሥርዓትን ይከተላል። የማይንቀሳቀስ ንብረት አመዘጋገብ ከፍ/ብ/ሕ/ቁ 1553 እና ተከታዮቹ ቁጥሮች በዝርዝር በሕጉ የተደነገገ ሲሆን መያዣን በተመለከተ ስለአመዘጋገቡ ፣ስለጊዜው ቆይታ፣ ስለሚመዘገቡት ነገሮችና ስለሚሰረዝበት ሁኔታ የተወሰኑ ድንጋጌዎችን አስቀምጧል።

⁵ የፍትሕ ብሔር ሕግ ቁጥር 3045 (2) እና 1924። በተጨማሪም የኢትዮጵያ የውል ሕግ መሰረታዊ ሐሳቦች፣ ገጽ 246-257 ይመልከቱ።

⁶ የፍትሕ ብሔር ሕግ ቁጥር 3045 እና 1723

⁷ ዝኔ ከማሁ ቁጥር 1928(2)

የማይንቀሳቀስ ንብረት የመያዣ መብት የቆይታ ጊዜ አሥር ዓመት ነው።⁸ በዚህ መሠረት የፍ/ብ/ሕ/ቁ 1632 መያዣ ከተመዘገበ አሥር ዓመት ሆኖት እንደሆነና እንዲታደስ ካልተጠየቀ ዓቃቤ መዝገቡ በሥልጣኑ ምዝገባውን እንደሚሰርዘው ይደነግጋል። የአሥር ዓመቱ ጊዜ ከማለፉ በፊት ይህ ውል እንዲታደስ አዲስ የመዝገብ ማጻፍ ጉዳይ የተፈጸመ እንደሆነ ፀንቶ የሚቆይበት ዘመን ይራዘማል። የመያዣ ውሉ ከ10 ዓመት በኋላ ያልታደሰ ከሆነ ግን የመያዣ ምዝገባው ስለሚሰረዝ ንብረቱን በመያዣ የሰጠ ሦስተኛ ወገን ካለበት ኃላፊነት ነፃ ይሆናል።⁹

3. በሰበር ፍርድ ላይ አጭር ምልክታ

የሰበር ችሎቱ በጽሑፉ መግቢያ ላይ በገለጽናቸው ሁለት መዛግብት የሰጣቸው ፍርዶች የመያዣ ምዝገባ የሚቆይበትን ዘመን ፣ይህ ጊዜ ሲያልፍ ስለሚኖረው ውጤትና የመያዣ መብቱ ስለሚታደስበት ሁኔታ የተመለከተ ነው።¹⁰ እነዚህን ነጥቦች ሕጉን መሠረት አድርገን በፍርድ የተሰጡትን ትንታኔዎች ለመቃኘት እንሞክር።

ቀዳሚው ነጥብ የመያዣ ዉል ምዝገባ የቆይታ ጊዜ ነው። ሕጉ የመያዣ ምዝገባ ከተጻፈበት ጊዜ አንስቶ ለ10 ዓመታት የፀና እንደሆነና ምዝገባው ካልታደሰ እንደሚሰረዝ

⁸ የፍ/ብ/ሕ/ቁ 3058(1) የማይንቀሳቀስ ንብረት የመያዣ መብት ውጤት የሚኖረው ከተጻፈበት ቀን አንስቶ እስከ አሥር ዓመት ድረስ ነው።
⁹ የፍትሕ ብሔር ሕግ ቀጥር 1632(2)
¹⁰ የሰ/መ/ቁ 44800, ገጽ 109 የመጀመሪያው እንቀጽ፣ እንዲሁም የሰ/መ/ቁ 40109 ገጽ 5 3ና እንቀጽ ይመልከቱ።

ይደነግጋል።¹¹ የ10 ዓመቱ የጊዜ ቆይታ አቆጣጠር ለአገራችን ሕግ ባዕድ አይደለም። በፍትህ ብሄር በውል ወይም ከውል ውጭ ግዴታዎች የመፈጸሚያ ረዥም ጊዜያት በሌላ መልኩም የይርጋ ደንብ 10 ዓመት እንደሆነ የፍ/ብ/ሕ/ቁ 1845 እና 1677 የጣምራ ንብብ ያሳያሉ። ሰበር ችሎትም ይህንኑ ጊዜ በብዙ አስገዳጅ ትርጓሜዎች አረጋግጦታል። የመያዣ ምዝገባን በተመለከተ በመጀመርያው ፍርድ አከራካሪ የሆነው የአሥር ዓመቱ ጊዜ እንዴት ይቆጠራል፣ የአሥር ዓመቱ የጊዜ ገደብ ዓላማስ ምንድን ነው? የሚለው ነው። ሕጉ የአሥር ዓመቱ ጊዜ ከተጻፈበት ጊዜ ጀምሮ የሚቆጠር መሆኑንና ጊዜው ሲጠናቀቅ መያዣውን እንደሚሰረዝ እንጂ¹² በመሀከል ይህ ጊዜ ስለሚቋረጥበት ወይም ስለሚረዘምበት ደንብ አይገልጹም። ድንጋጌው የይርጋ ደንብም ባለመሆኑ ይርጋ የሚቋረጥባቸው የፍትህ ብሔሩ ድንጋጌዎች ከዚህ ጋር ፈጽሞ አይገናኙም። ሰበር ችሎቱ ባንኮች በመያዣ የያዙት ንብረት ላይ ብድርን በፍርድ ቤት ለማስመለስ የአሥር ዓመት ጊዜው ከመጠናቀቁ በፊት ዕርምጃ የሚወስዱ ከሆነ (ማስጠንቀቂያ ሲሰጡ፣ ሐራጅ ሽያጭ ማስታወቂያ ካወጡ ወዘተ.) ዕዳቸውን ሳይመልሱ ጊዜው ቢያልፍ እንኳን የመያዣ መብቱ እንደሚሰረዝ ገልጿል።¹³ ይህ የሰበር አቋም የ10 ዓመቱ ጊዜ ባለገንዘብ መብቱን ለመጠቀም የመጀመርያ/የመንደርደርያ/ ጊዜ እንደሆነ አመላካች ነው።

¹¹ የፍትህ ብሔር ሕግ ቁጥር 3058(1) እና and 1632(2)

¹² ዝኒ ከማሁ

¹³ የሰ/መ/ቁ 44800 ገጽ 110

ይህ የሰበር ትንታኔ በሕገ ከተቀመጠው ደንብ ጋር የሚጣጣም አይደለም። በሕገ የጊዜ ገደብ ሲቀመጥ ሕግ አውጭው የራሱ ዓላማ አለው። የመያዣ መብት የቆይታ ጊዜን ሕገ 10 ዓመት ብሎ መወሰኑ ይህ ጊዜ ሳይጠናቀቅ ባለገንዘቡ መብቱን ተጠቅሞ እንዲጨርስ ለማድረግ ነው።¹⁴ በዚህ ረገድ ባለገንዘቡ የሚገባው ግዴታ ይህንኑ የጊዜ ዘመን ካላገናዘበ መያዣው አሥር ዓመት ካለፈው የሚሰረዝ መሆኑ አጠያያቂ አይደለም። የፍትሕ ብሔር ሕግ ቁጥር 3058 መያዣ ተቀባዩ መብቱን መገልገል የጀመረው መቼ ነው የሚል ጥያቄ እንድናነሳ ክፍተት አይሰጠንም። ድንጋጌው ለአቆጣጠር አያስቸግርም። መያዣው ከተጻፈበት ቀን ጀምሮ 10 ዓመት አልፎታል ወይም አላለፈውም? የሚለውን ጥያቄ ማጣራት ብቻ የሚጠይቅ ነው። ከዚህ አንጻር ሰበር ችሎቱ መብትን ለመገልገል የተጀመረበት ጊዜ የሚለውን መስፈርት ከሕገ እንዳላገኘው ግልጽ ነው። ባንኩ ምንም ዓይነት ጥረት እያደረገም ቢሆን የ10 ዓመት ጊዜ በመሀል ካለፈ ዓቃቤ መዝገቡ መያዣውን ሊሰርዘው ይገባል። የባንኩ መከራከርያ ቅቡልነት የሚኖረው በ10 ዓመት ጊዜ ውስጥ መብቱን ተጠቅሞ ዕዳውን ከሰበሰበ ወይም ዕዳውን ሳይሰበስብ መያዣው አስር ዓመት ሳያልፈው ምዝገባው መታደሱን በማስረዳት ብቻ ነው።

¹⁴ የመጨረሻ የጊዜ ገደብ የሚቀመጠው ግዴታ ከተቀመጠው ቀን ገደብ በፊት እንዲፈጸም ለማስቻል ስለመሆኑ የሕሊና ሕግ (commen sense) ይነገረናል። ካልሆነ የጊዜ ገደብ ማስቀመጡ ትርጉም አይኖረውም።

ማስጠንቀቂያ በመስጠት የአሥር ዓመቱን ጊዜ ማራዘም ከተቻለ ግን የመያዣ ውሉን ምዝገባ በጊዜ ገደብ መወሰንም አያስፈልግም። ማንም ሰው ከአሥር ዓመት በፊት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ጊዜውን ትርጉም ማሳጣት ይችላል ማለት ነው። ማስጠንቀቂያ መስጠት እንኳን በሕግ የተቀመጠን የምዝገባ ጊዜ ለማራዘም የይርጋ ጊዜ እንኳን ለማቋረጥ ምክንያት አይሆንም።¹⁵ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ በባንኮች የፎርክሎዥር ሥልጣን መሠረት የተሰጠ መሆኑም የተለየ ውጤት የለውም። በሕግ የሚቀመጥ የጊዜ ገደብ ባለመብቱ በጥንቃቄ በተቀመጠው ጊዜ መብቱን በትክክል እንዲጠቀም ባለዕዳውም (በዚህ ጊዜ መያዣ ሰጪው) ያለበትን ኃላፊነት ዝንተ ዓለም ሳይጠብቅ በተወሰነው ጊዜ ኃላፊነቱን እንዲወጣ ወይም ባለገንዘቡ በቸልተኝነት ጊዜውን ካሳለፈ የመብቱ ገደብ እንዲመለስለት ማስቻል ነው።¹⁶

አቶ አስቻለው አሻግራ በኢትዮጵያ የሕግ ጆርናል በፃፉት ትችትም የሰበር ችሎቱ ከሕገ ግልፅ ንባብ በመውጣት ፍርድ መስጠቱን ተችተዋል።¹⁷ እንደ እርሳቸው አመለካከት ሰበር ችሎቱ በፍርድ በግልፅ ባያሰፍረውም ጉዳዩን ይርጋ ማቋረጥን ከሚደነግገው የፍ/ብ/ሀ/ቁ

¹⁵ በፍትሕ ብሔር ሕግ ቁጥር 1851(2) መሰረት ይርጋን ለማቋረጥ ባለገንዘቡ መብቱ እንዲታወቅለት በፍ/ቤት ክስ ማቅረብ ይጠበቅበታል። የፌ/ጠ/ፍ/ቤት ሰበር ሰሚ ችሎትም ይርጋ የሚቋረጠው በፍ/ቤት ክስ ከቀረበ ስለመሆኑ፤ የመብት ጥያቄን ክፍ/ቤት ውጪ ላሉ አካላት ማቅረብ እንኳን ይርጋ ጊዜን የማያቋርጥ ስለመሆኑ አስገዳጅ የሕግ ትርጉም ሰጥቷል። ሸልዩም 6 የሰ/መ/ቁ 28997፣ ሸልዩም 10 የሰ/መ/ቁ 43636፣ ሸልዩም 9 የሰ/መ/ቁ 36730ን ይመለከታል።

¹⁶ የኢትዮጵያ የውል ሕግ መሰረታዊ ሃሳቦች፣ ገጽ 181

¹⁷ *Effect of Non-renewal of Registration of a Contract of Mortgage under the Ethiopian Civil Code: A Case Comment,* *Journal of Ethiopian Law, Vol. 24, number 1, July 2010.*

1851 እንግሮ ተመልክቶታል።¹⁸ አቶ አስቻለው የፍ/ብ/ህ/ቁ 1851 ዋናውን ግዴታ በተመለከተ እንጂ የመያዣ ግዴታውን በተመለከተ ጠቃሚ አለመሆኑን ገልጸው ፤ ለባንኮች የተሰጠው የፎርክሎዣር ስልጣንም የፍ/ብ/ህ/ቁ 3058 ያልሻረ በመሆኑ ችሎቱ የደረሰበት መደምደሚያ የተሳሳተ መሆኑን ገልጸዋል።¹⁹

ሁለተኛው ነጥብ 10 ዓመት ሊያልፈው የተቃረበ የመያዣ ውል ምዝገባ እንዴት ይራዘማል የሚለው ነው። የመያዣው ዕድሳት በማን አመልካችነት ይከናወናል? የአስያዣስ ፈቃድ ለአድሳቱ አስፈላጊ ነው ወይስ አያስፈልግም? የሚለው ነጥብ መታየት ይኖርበታል። የፍ/ብ/ሕ/ቁ 3058(2) «ይህ የተወሰነ ጊዜ ከማለፉ በፊት ይህ ውል እንዲታደስ አዲስ የመዝገብ ማጻፍ ጉዳይ የተፈጸመ እንደሆነ ፀንቶ የሚቆይባት ዘመን ይራዘማል» በማለት ይደነግጋል። ድንጋጌው ማን ለማሳደስ እንደሚያመለክት ከመግለጽ ይልቅ አዲስ የመዝገብ ማጻፍ እንደሚከናወን ብቻ ይገልጻል። ስለዚህ ባለገንዘቡም ይጠይቀው ባለዕዳው አዲስ ምዝገባ የሚከናወንበት ሥርዓት ግን መፈጸም ይኖርበታል። አዲስ የምዝገባ ሥርዓትን በተመለከተ ደግሞ ሕጉ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1602 እና 1605 ላይ እንዲሟሉ የሚጠይቃቸው ሰነዶችና መረጃዎች አሉ። ከነዚህ ውስጥ ከምዝገባ ጥያቄው

¹⁸ ዝኒ ከማሁ
¹⁹ ዝኒ ከማሁ

ጋር የተያያዙ ተጨማሪ ወይም አስረጅ ሰነዶች ብዛት፣ ዓይነት፣ የማጣቀሻ ቁጥር ይገኝበታል። ከዚህ አንጻር የመያዣ ውል ሲታደስ ለመታደስ መነሻ የሆኑት የመያዣ ውል አስፈላጊነት እያጠያይቅም። ይህ ደግሞ የባለገንዘቡንና የመያዣ ሰጪውን ስምምነት የሚጠይቅ ይሆናል። የመያዣ ውል ተዋዋይ ወገኖች ቀደም ሲል የነበረውን ግዴታቸውን ለማራዘም በዚህ መነሻነት የእድሳቱ ጥያቄ በማንም ይቅረብ በማን የተዋዋሩቹ ስምምነት በሌለበት ሁኔታ የመያዣ ውል ዕድሳትን ማከናወን አይቻልም።

የመያዣ ምዝገባውን ማንም መብት አለኝ የሚል አካል ያለበቁ አስረጅና ተገቢ ሰነድ የሚያራዝመው ከሆነ የምዝገባውንና የምዝገባ ጊዜውን ቆይታ ትርጉም ያሳጣዋል። መመዝገብ የሚያስፈልገው ባለገንዘቡን ከሌሎች ገንዘብ ጠያቂዎች የቀዳሚነት መብት ለመስጠት ሲሆን፣ ባለገንዘቡ በፈለገ ሰዓት ያለመያዣ ሰጪው ስምምነት መያዣውን የሚያራዝም ከሆነ የባለመያዣ ሰጪውን ኃላፊነት ዘለግለማዊ ያደርገዋል። ሌሎች ባለገንዘቦችም በቀዳሚነት በምዝገባው ሽፋን ከባለመያዣ ሰጪው ጋር የሚያደርጉትን ግብይት የሚያጣብበው ይሆናል። የጊዜውም ወሰን ትርጉም አይኖረውም። ባለገንዘቡ በፈለገ ጊዜ እያራዘመ የአሥር ዓመቱን ገደብ በሰፊው ይለጥጠዋል።

ከውል መሠረታዊውን መርሆዎችም በመነሳት የመያዣ ውል ምዝገባ መራዘም የመያዣ ሰጪውን ፈቃድ እንደሚጠይቅ መከራከር አሳማኝነት አለው።²⁰ በውል ሕግ ውል ተዋዋሎቹ በገቡባቸው ግዴታዎች እነዚሁም አስገዳጅ እንዲሆኑ የተሰማመብትን

²⁰ የፍ/ሕ/ቁ 1675 በውል ለሚመሰረት የመያዣ መብት፣ የተዋዋሎች ፈቃድ መሰረት እንደሆነ ተዋዋሎቹ በፈቃዳቸው ግዴታን ለመመስረት፣ ለመለወጥ እና ለማስቀረት ፈቃዳቸውን ሊሰጡ እንደሚገባ በመግለጽ በ ቁጥር 1663 ደግሞ ዳኞች ከተዋዋሎቹ ፈቃድ ውጭ የውልን ቃል መለወጥ እንደማይችሉ በአስገዳጅነት ደንግጓል።

በሚገልጸው የፈቃድ መስጠት ላይ የተመሠረተ ነው። በዚህ መነሻነት ማንኛውም ውል ሲመሠረትና ሲለወጥ ወይም በተወሰኑ ሁኔታዎች ሲቋረጥ የተዋዋዮቹ ስምምነት አስፈላጊ ነው። በተያዘውም ጉዳይ የመያዣው ውል የምዝገባው ጊዜ መራዘሙን በተመለከተ መያዣ ሰጪውና ተቀባይ ያደረጉት ግልጽ ስምምነት ከሌለ ከ10 ዓመት የበለጠ ተፈጻሚነት ሊኖረው አይችልም።

የምሥራቅ ወለጋ ከፍተኛ ፍርድ ቤትም ከዋስትና ውል መሠረታዊያን አንፃር ያለዋሱ ፈቃድ የመያዣ ውል መራዘሙ/መታደሱ ተገቢ አለመሆኑን የገለጹበት ሁኔታ አሳማኝ ነው። የመያዣ ውል ከዋናው ግዴታ ያልከበደ ግዴታ መሆን እንደሚገባውና ውሉ ከተመሠረተ በኋላም በባለገንዘቡና በዋናው ባለዕዳ መካከል የሚደረግ ግዴታውን የማክበድ ስምምነት ከዋስትናው ነፃ እንደሚያደርገው ከሕጉ መረዳት ይቻላል።²⁷ የሰበር ችሎቱ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1928(2) የዋስትና አጠቃላይ ደንቡ ለመያዣ ውል መታደስ ተፈጻሚ ስለመሆኑ አለመሆኑ ሳይተች ማለፉም የዋስትና መሠረታዊያንን እንዲጥስ አድርጎታል። እንደማንኛውም የዋስትና ውል የመያዣ ውል ያለመያዣ ሰጪው ስምምነት የሚታደስ ከሆነና የመያዣ ሰጪን ግዴታ ያከበደ ከሆነ መያዣው ፈራሽ ነው። ባለገንዘብ የዋናውን ባለዕዳ የብድር መጠን ከጨመረ፣ የወለድ አተማመኑን ከጨመረና የመክፈያ ጊዜውን

²⁷ የፍትሕ ብሔር ሕግ ቁጥር 1928(2)

ካራዘመ ፈቃዱን ያልሰጠው መያዣ ሰጪ ከኃላፊነቱ ነፃ ይሆናል።²² የመያዣ ውል የምዝገባ ጊዜ ሲታደስ ለዋናው ባለዕዳ የመክፈያ ጊዜ ማራዘም መሆኑ ሊዘነጋ አይገባም። የፍ/ብ/ሕ/ቁ 1928/1/ ለዋሱ ጥቅም የተቀረፀ ስለመሆኑ ፕሮፌሰር ጥላሁን ተሾመ «የኢትዮጵያ የውል ሕግ መሠረታዊ ሐሳቦች» በሚለው መጽሐፋቸው ይገልጻሉ።²³ እንደርሳቸው አመለካከት «የጊዜው መራዘም የዋሱን ግዴታ ሊያከብድ የሚችል ጣጣ ስለሚያመጣ ነው። በተራዘመው ጊዜ ውስጥ የዋናው ባለዕዳ የመክፈል ችሎታ ቢቀንስ፣ ንብረቱን በተለያዩ መንገዶች ቢያሸሽ ወይም በሌላ ሰው ስም ቢያዛወር፣ ንብረቱን በአፈጻጸም የሚሸጡ ሌሎች ባለገንዘቦች ቢመጡ፣ ባለዕዳው ቢሰወር ወዘተ የጉዳት ኃላፊነቱን የሚሸከመው የጊዜ መራዘምን ያለዋሱ ስምምነት ለዋናው ባለዕዳ የሰጠው የሥር ባለገንዘብ ብቻ ይሆናል»²⁴ በሚል በአግባቡ ገልጸውታል።

በሌላ በኩል ሰበር ችሎቱ ከማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ጋር በተያያዘም ያቀረበው ትንታኔ አሳማኝ አይደለም። ችሎቱ የፍ/ብ/ሕ/ቁ 1632(2)ን በመጥቀስ በተመዘገበው መብት ተጠቃሚ የሆነው ወገን ይኸው የተወሰነ ጊዜ ከማለፉ በፊት እንዲታደስለት ከጠየቀ ውል እንዲታደስ መመዘገብ የሚችል መሆኑን ገልጿል። ሰበር ችሎቱ የተጠቀሰው ድንጋጌ መያዣው ከተመዘገበ ለሥር ዓመት ሆኖት እንደገና እንዲታደስ አልተጠየቀ እንደሆነ የተመዘገበውን ዓቃቤ መዝገብ በሥልጣኑ ይሰርዘዋል የሚል በመሆኑ ባለገንዘቡ

²² ዝኔ ከማሁ፣ ተጨማሪ ማብራሪያ የኢትዮጵያ የውል ሕግ መሰረታዊ ሃሳቦች፣ ገጽ 251 ይመልከቱ።
²³ የኢትዮጵያ የውል ሕግ መሰረታዊ ሃሳቦች፣ ገጽ 251
²⁴ ዝኔ ከማሁ

እንዲታደስለት ከጠየቀ መያዣው ያለቅድመ ሁኔታ ይታደሳል የሚል ትርጉም አይሰጥም። ጠያቂው ባለገንዘቡ ሊሆን እንደሚችል ከዚህ ድንጋጌ መረዳት አይቻልም። የሆነ ሆኖ ማንም ይጠይቀው ማን ሊሟሉ የሚገባቸው ሰነዶችና መረጃዎች ካልተሟሉ ግን መያዣው ሊታደስ አይገባም። መያዣው የሚታደሰው በአዲስ የምዝገባ ሥርዓት ስለመሆኑ የፍ/ብ/ሕ/ቁ 3058 ስለሚገልጽ የተሻሻለው የመያዣ ውልና የተሻሻለው የብድር ውል ካልቀረበለት ዓቃቤ መዝገቡ ሊመዘገብ አይችልም። የመያዣ ውል ከተሻሻለ ደግሞ ሦስተኛ ወገን መያዣ ሰጪው ፈቃዱን ስለመስጠቱ አስረጅ መሆኑ አይቀርም።²⁵ የሕጉ የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ድንጋጌዎች የመያዣ ውል መሰረዝን የተመዘገበ ጽሑፍ ማቃናትና መሰረዝ በሚቻለበት ክፍል ውስጥ ይመለከታቸዋል።²⁶ ከእነዚህ ድንጋጌዎች ለመረዳት እንደሚቻለው በመያዣ ውሉ ላይ የገደለ ወይም ያልተስተካከለ ነገር ሲኖር በፍርድ ቤት ፈቃድ ካልሆነ በቀር ዓቃቤ መዝገቡ ማቃናት እንደማይችል ነው።²⁷ የመያዣ ውሉ መሰረዝም በተመሳሳይ መልኩ በፍርድ ቤት የሚከናወን ሲሆን፣ የባለጉዳዮቹ ስምምነት አስፈላጊ ስለመሆኑ በፍ/ብ/ሕ/ቁ 1631 ተደንግጓል። የመያዣ ውል ሲሰረዝ የሙብት ተጠቃሚው ፈቃድ እንደሚያስፈልግ አከራካሪ አይሆንም። ዓቃቤ መዝገቡ ያለ ፍርድ ቤት ፈቃድ የመያዣ ውል ምዝገባን በልዩ ሁኔታ የመሰረዝ ሥልጣን

²⁵ ይህም የሚሆነው የመያዣ ውሉ ለመሻሻል የመያዣ ሰጪው ፈቃድ አስፈላጊ በመሆኑ ነው።
²⁶ የፍትሕ ብሔር ሕግ፣ ሶስተኛ መጽሐፍ፣ አንቀጽ 10፣ ክፍል 3 ፣ ከቁጥር 1621-1636
²⁷ የፍትሕ ብሔር ቁጥር 1623(1)

የተሰጠው ምዝገባው አሥር ዓመት ካለፈው ሲሆን፤ ይህም የመያዣ ሰጪው ፈቃድ እንደሚያስፈልገው ከድንጋጌዎቹ አቀራረጽ መረዳት ይቻላል። የመያዣ ምዝገባ ማቃናትና መሰረዝ በባለገንዘቡ (በሙብት ተጠቃሚው) ጠያቂነት ብቻ እንደሚከናወን አመለካኛ ድንጋጌ ባለመኖሩ ዓቃቤ መዝገቡ አሥር ዓመት ያለፈውን የመያዣ ዉልም ያለመያዣ ሰጪው ፈቃድ በባለገንዘቡ ጠያቂነት ብቻ ለማከናወን አይችልም።

ማጠቃለያ

በታተሙ የሰበር ችሎት ፍርዶች መጻሕፍት መግቢያ በተደጋጋሚ እንደሚገለጸው የሰበር ችሎቱ ፍርዶች ምንም እንኳን የላቸውም የሚባሉ አይደሉም። በሕግ ጆርናሎች፣ መጽሔቶችና ጽሑፎች በተደጋጋሚ ከሚሰጡ ትችቶች በመነሳት በችሎቱ የሚሰጡ አንዳንድ ፍርዶች ችሎቱ ውሳኔዎችን ወጥና ተገማች የማድረግ ዓላማውን ማሳካት እንደሚቻግረው አመለካኛ ናቸው። አንዳንድ ፍርዶች ከሕጉ ጥሬ ንባብና ከመንፈሱ በተቃረኑ መጠን ተከራካሪዎች በሕጉና በችሎቱ ላይ ያላቸውን መተማመን እንዳያሳጣቸው ሥጋት አለ። ችሎቱ ሕግ ተርጓሚ እንጂ ሕግ አውጭ ባለመሆኑ በተቻለ መጠን ከሕጉ ደረቅ ትርጉም ሳይወጣ ፍርድ ካልሰጠ ተግማኒነቱ አከራካሪ ይሆናል።

በዚህ ጽሑፍ ከማይንቀሳቀስ ንብረት መያዣ ምዝገባ ጊዜና እድሳት ጋር በተያያዘ የተመለከተናቸው ሁለት ፍርዶች ለዚህ ማሳያ ናቸው። ሕጉ ለማንም በሚገባ ቋንቋ የማይንቀሳቀስ መያዣ ምዝገባ ከ10 ዓመት በኋላ ካልታደሰ እንደሚሰረዝ ደንግጓል። ሕጉ በዚህ ጊዜ ባለገንዘቡ መብቱን መጠቀም ካልቻለ የመያዣ መብቱ እንደሚሰረዝበት የገለጸ በመሆኑ ምንም ዓይነት መብትን ያለመጠቀም ምክንያት መሰረዙን አያስቀረውም።

ባንኮችን በተለየ የሚገዛ ድንጋጌ በሌለበት ሁኔታ ማስጠንቀቂያ መስጠት ጊዜውን ያራዝማል ማለት ሌላ የሕግ ድንጋጌ መቅረጽ ነው። ባንኮች መያዣው እንዲታደስ ያላቸውንም አማራጭ ሲጠቀሙ መያዣ ሰጪው ስምምነቱን ካልገለጸ ምዝገባው ሊሰረዝ ይገባል። የመያዣ ሰጪውን ፈቃድ የመስጠት ግዴታ ከውል ሕግ መሠረታዊያን፣ ከዋስትና ባህርያትና ከማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ድንጋጌዎች መረዳት ይቻላል። በዚህ ረገድ ሰበር ችሎቱ በሁለቱም ጭብጦች የሰጠው ፍርድ የሕጉን መንፈስ ያልተከተለና ከሕጉ ደረቅ ንባብ ጋር የማይጣጣም ነው። ሰበር ችሎት በሌሎች ጉዳዮች እንደሚያደርገው እነዚህን ሁለት ፍርዶች ሰባት ዳኞች በተሰየሙበት ችሎት እንደገና ሊያስተካክላቸው ይገባል።

በሌላ በኩል በየጊዜው የሚጻፉ የሰበር ፍርድ ትችቶችን አሰባስቦ ዳኞችና ባለድርሻ አካላት ምክክር እንዲያደርጉ ካልተመቻቸ የፍትሕ ሥርዓቱን በአግባቡ ማሳደግ አይቻልም። የሕግ ምሁራን፣ ዳኞችና በተለያዩ ዘርፍ የሚገኙ የሕግ ባለሙያዎች በወይይት፣ በትችት፣ በጥናት ወዘተ ለፍርዶቹ ጥራት አስተዋጽኦ ካላደረጉ ሌሎች አገሮች የደረሰባትን ዕድገት ማግኘት አስቸጋሪ መሆኑ አይቀርም።