የፍትሕ ሚኒስቴር
MINISTRY OF JUSTICE

ቁጥር/ Ref.No 00-5/17837
ቀን/Date 01/08/17

ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ

<u>አዲስ አበባ</u>

ጉዳዩ፡- <u>በረቂቅ መመሪያ ላይ አስተያየት ስለመላክ</u>

ከተቋማችሁ በቁጥር 2485/2017 መጋቢት 18 ቀን 2017 ዓ.ም በተፃፈ ደብዳቤ የቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር ረቂቅ መመሪያ መዘጋጀቱን ገልፃችሁ መመሪያው እንዲመዘገብ መጠየቃችሁ ይታወሳል።

ሆኖም በረቂቅ መመሪያው ላይ አስተያየት መስጠት በማስፈለጉ ያዘጋጀነውን 03 ገፅ አስተያየት ከዚህ ደብዳቤ ጋር አያይዘን የላክንላችሁ መሆኑን እንገልፃለን።

ከሠላምታ ጋር

ጉደታ ቀነኒሳ
የህግ ጥናት፣ ማርቀቅና ማጠቃለል
ዳይሬክቶሬት ጀኔራል
ምክትል ዳይሬክተር ጀኔራል

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
የፍትህ ሚኒስቴር
Ministry of Justice

ሪከርድ ...
የማህደር ቁጥር 5001
የተመዘገበበት 03/08/17
የደረሰበት 03/08/17

ግልባጭ፡-

- ለክቡር የመንግስት ህግና ፍትህ አገልግሎት ሚኒስትር ዴኤታ

  <u>ፍትህ ሚኒስቴር</u>

13/09/17

info@moj.gov.et
1370
6044 / 0115 515 099
Addis Ababa, Ethiopia

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር ረቂቅ መመሪያ ላይ የተሰጠ አስተያየት

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በቁጥር 2485/2017 በቀን 18/7/2017 ዓ.ም በተፃፈ ደብዳቤ የቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር ረቂቅ መመሪያ መዘጋጀቱን ገልፆ መመሪያው በተቋማችን እንዲመዘገብ ጠይቋል።

ሆኖም የአስተዳደር ሥነ ሥርዓት አዋጅ ቁጥር 1183/2012 አንቀጽ 12 በሚያዘው መሰረት ረቂቅ መመሪያው ከዚህ በፊት ለተቋማችን ቀርቦ አስተያየት ያልተሰጠበት በመሆኑ እና አስተያየት መስጠት በማስፈለጉ ረቂቅ መመሪያውን ከሕገ-መንግሥቱ እና በሥራ ላይ ካሉ ሌሎች የሀገራችን ሕጎች በተለይም ከመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር አዋጅ ቁጥር 1320/2016 እና ከሕግ ማርቀቅ መርሆዎች አንጻር ተመልክተን የሚከተለውን አስተያየት ሰጥተናል፡፡

የተሰጠ አስተያየት

1. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 5(3) ላይ ከውክልና በተጨማሪ "... በሁለት ምስክሮች የታደሰ መታወቂያ ..." በሚል የተካተተው ግልጽ ስላልሆነ እንደገና ታይቶ ግልጽ ቢደረግ የተሻለ ነው።
2. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 6(3) ላይ የአከራይ ተከራይ ሞዴል የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ቅጽ ሊታይ በሚችል የኮምፒዩተር ጽሑፍ በአግባቡ እንደሚሞላ ያስቀምጣል፡፡ ሆኖም ቅጹ የሚሰጠው በወረቀት ተባዝቶ እንደመሆኑ በኮምፒዩተር ጽሑፍ የሚጻፍበት ዕድል ስለማይኖር ድንጋጌውን "በአግባቡ ሊታይ በሚችል ጽሑፍ" ብቻ በሚል መስተካከል አለበት።
3. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 7(5) ላይ "... በወረዳው ክልል የሚገኝ ..." በሚል የተካተተው "... በወረዳው ውስጥ የሚገኝ ..." በሚለው መተካት አለበት።
4. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 8(1)(ሐ) ላይ ከመስማት የተሰነው ጋር የተደነገገው በጠቅላላ የአካል ጉዳት ካላቸው የማህበረሰቡ ክፍሎች አንጻር ታይቶ ቢቀረጽ የተሻለ ነው፡፡ ምክንያቱም ሎሎች አካል ጉዳተኞችን በተመለከተ አለማካተቱ አግባብ ስለማይሆን ለአካል ጉዳተኞች ምቹ ሁኔታ እንደሚፈጠር ማመልከቱ ብቻ በቂ ስለሆነ ድንጌው በዚሁ አግባብ ታይቶ መስተካከል አለበት።
5. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 10 ላይ ለአዲስ መኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ምዝገባ እና ዕድሳት የሚከፈል የአገልግሎት ክፍያ ተቀምጧል፡፡ ሆኖም በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር 361/1995 አንቀጽ 14(1)(ሠ) እና 2(መ) ላይ በከተማ አስተዳደር ሥልጣን ሥር የሚወድቁ የአገልግሎት ክፍያዎች የሚወሰነው በአዋጅ እንደሆነና የሚወስነውም የከተማው ምክር ቤት እንደሆነ በግልጽ የተቀመጠ

የኢ.ፌ.ዲ.ሪ. ፍትህ ሚኒስቴር The Federal Democratic Republic of Ethiopia Ministry of Justice

በመሆኑ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በሚያወጣው መመሪያ (በዚህ ረቂቅ መመሪያ) የአገልግሎት ክፍያ መወሰን ስለማይቻል ድንጌው ቀሪ መሆን አለበት።

6. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 11(2) ላይ የቅድመ ክፍያን በተመለከተ ተከራዮች የአለም አቀፍ ድርጅቶችና ዲፕሎማቶች ከሆኑ ቅድመ ክፍያ ከሁለት ወር ሊበልጥ እንደሚችል ተደንግጓል። ሆኖም ለዚህ ረቂቅ መመሪያ የሥልጣን ምንጭ የሆነው አዋጅ ቁጥር 1320/2016 አንቀጽ 12 ላይ በማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ላይ ቅድመ ክፍያ ከ2 ወር ሊበልጥ እንደማይችል በግልጽ ያስቀመጠ በመሆኑ በዚህ ረቂቅ መመሪያ ቅድመ ክፍያ ከ2 ወር የሚበልጥበትን ልዩ ሁኔታ ማስቀመጥ ስለማይቻል ድንጋጌው ቀሪ ሊደረግ ይገባል። በሌላ በኩል ከሁለት ወር ሊያንስ እንደሚችል የተቀመጠው በአዋጁ የተቀመጠው የሁለት ወር ቅድመ ክፍያ ገደብ የአንድ ወር ክፍያን የሚከለክል ስላልሆነ በዚህ መመሪያ ማስገበቱ የሚጨምረው እሴት ስለሌለ ቀሪ መሆን አለበት። ከዚህም በተጨማሪ የአንቀጽ 11(1) ድንጋጌ የአዋጁን አንቀጽ 12 የሚደግም ስለሆነ ቀሪ መሆን አለበት።

7. የረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 12 ርዕስ ስለ ውል ዕድሳት የሚል ቢሆንም በስሩ ያሉት ድንጋጌዎች ስለ ውል ማሻሻያ የሚደነግጉ በመሆናቸው የውል ዕድሳትን ከማሻሻል ጋር ብቻ ማስተሳሰሩ ተገቢነት ስለሌለው ድንጋጌዎቹ ከዚህ አንጻር ታይተው መስተካከል አለባቸው።

8. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 13 ላይ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በማስጠንቀቂያ ስለሚቋረጥበት ሁኔታ ሲደነግግ የራሱ ቤት አከራይቶ ሌላ ቤት ተከራይቶ የሚኖር ተከራይ የተከራየው ቤት በልማት ወይም በተፈጥሮ አደጋ መፍረሱ በወረዳ ቤቶች አስተዳደር ሲረጋገጥ ያከራየውን ቤት እንዲለቀቅለት የ2 ወር ማስጠንቀቂያ በመስጠት ውሉን እንደሚያቋርጥ ተደንግጓል። ሆኖም በአዋጁ አንቀጽ 15 ላይ በማስጠንቀቂያ የመኖሪያ ቤት የሚቋረጥበትን ሁኔታ ሲያስቀምጥ በአከራዩ እና ተከራዩ ስምምነት ወይም ተከራይ ቤቱን መልቀቅ ሲፈልግ ብቻ እንደሆነ በግልጽ ስለሚያቀምጥ በመመሪያው ደግሞ ከአዋጁ የተለየ አዲስ ሁኔታ መፍጠር የማይቻል በመሆኑና ይህም ድንጋጌ አዋጁን ስለሚያሻሽል ድንጋጌው ቀሪ ሊደረግ ይገባል።

9. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 14(1) ላይ ቢሮው የመኖሪያ ቤት ኪራይ ጭማሪ በመመሪያ ሊወስን እንደሚችል ያስቀምጣል። ሆኖም መመሪያ የማውጣት ሥልጣን በሕግ አውጪው አካል በግልጽ በእናት ሕግ ላይ በሚሰጥ ሥልጣን እንጂ በመመሪያ መመሪያ የማውጣት ሥልጣን መስጠት ስለማይቻል ድንጋጌው ቀሪ መሆን አለበት።

10. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 21 ላይ ጥቆማ ለተቆጣጣሪ አካል እንደሚቀርብ ይደነግጋል። ሆኖም በዚህ ረቂቅ መመሪያ ውስጥ ተቆጣጣሪ አካል ተደርገው የተቀመጡት ቢሮው ወይም ጽሕፈት ቤቶች (የወረዳ እና የክፍለ ከተማ) ናቸው። በመሆኑም ጥቆማውን የሚቀበለው አካል ከእነዚህ መካከል አንዱን በመምረጥ በግልጽ ሊቀመጥ ይገባል።

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ The Federal Democratic Republic of Ethiopia 1 የፍትህ ሚኒስቴር Ministry of Justice

11. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 22(1)(ሠ) ላይ የተጠቀሰው አንቀጽ ትክክል ስላልሆነ ታይቶ ትክክለኛው አንቀጽ መጠቀስ አለበት። በተመሳሳይ በረቂቅ መመሪው አንቀጽ 23(1) ላይ የተጣቀሰው አንቀጽ ታይቶ መስተካከል አለበት።

12. በረቂቅ መመሪያው የተለያየ ቦታዎች (ለምሳሌ፡- አንቀጽ 25(1) እና (9)) ተቆጣጣሪ አካል በሚል የተጠቀሰው በከተማ አስተዳደሩ ውስጥ ሥራውን የሚያከናውኑትን አካላት በመምረጥ በግልጽ መቀመጥ አለበት።

13. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 25(12) ላይ የተደነገገው ውል ስላለማስመዝገብ በመሆኑ ሊጣቀስ የሚገባውም ንዑስ አንቀጽ ከዚሁ ጋር የተያያዘ መሆን ስላለበት "በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 3 ..." በሚል መስተካከል አለበት።

excep

14. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 27 ላይ ስለተጠያቂነት የተደነገገው በዚህ መመሪያ ውስጥም ባይካተት በሌሎች ህጎች የሚያስጠይቅ ተግባር የፈጸመ ሰው አግባብነት ባለው ሕግ ተጠያቂ እንደሚደረግ ግልጽ ስለሆነ በዚህ መመሪያ ውስጥ ማካተቱ የሚጨምረው እሴት ስለሌለ ቢወጣ የተሻለ ነው።

15. በረቂቅ መመሪያው አንቀጽ 29 ላይ መመሪያው የሚጸናበት ጊዜን በተመለከተ "ከግንቦት 22 ቀን 2016 ጀምሮ" ተፈጻሚ እንደሚሆን የተደነገገው በፌዴራል የአስተዳደር ሥነ-ሥርዓት አዋጅ ቁጥር 1183/2012 አንቀጽ 18(1) መሠረት ማንኛውም መመሪያ የሚጸናው በፍትሕ ሚኒስቴር ተመዝግቦ በአስፈጻሚ አካሉ ድረ-ገጽ ላይ ሲጫን በመሆኑ የዚህም ረቂቅ መመሪያ የሚጸናው እነዚህ ተግባራት ሲፈጸሙ በመሆኑ "ይህ መመሪያ በፍትሕ ሚኒስቴር ተመዝግቦ በቢሮው ድረ-ገጽ ላይ ሲጫን የጸና ይሆናል።" በሚል መስተካከል አለበት።

16. ከላይ በተሰጠው አስተያየት መሰረት በአማርኛው ቅጂ ላይ በሚደረገው ማስተካከያ መሰረት በኢንግሊዝኛ ቅጂም ሊስተካከል ይገባል።

17. የረቂቅ መመሪያው ኢንግሊዝኛ ቅጂ የትርጉም ቤት አርማ እና ማህተም የያዘ እና በትርጉም ቤቱ ኃላፊ የተፈረመ ሲሆን አጠቃላይ የሰነዱ ባለቤት የትርጉም ቤቱ እንጂ የቢሮው ስለመሆኑ ለመረዳት ያስቸግራል። ስለዚህ የትርጉም ቤቱ አርማ፣ ማህተም እና ፊርማ ቀሪ ሆኖ የቢሮው ሰነድ ተደርጎ ሊቀርብ ይገባል።

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ The Federal Democratic Republic of Ethiopia ፍትህ ሚኒስቴር ...y of Justice