ቤት ከመወሰድ ማዳን
በኮቪድ-19 (COVID-19) አደገኛ ወቅት Emergency
(ግንቦት 29 ቀን 2020 ተሻሻለ)

ቤት የገዛሁበትን ብድር ለመከፈል እየተቸገርኩ ነው፡ ምን አማራጮች አሉኝ?

ተግስት እንዲያደርጉ ወይም ግዜ እንዲሰጠኝ እንዴት ነው የምጠይቀው?

በመንግስት የተደገፈ ክፍያ ወይም ሞርጋኤጅ ሲባል ምንድነው ይህ እንዳለኝ በምን አውቃለሁ?

ስለዚህ የቤት ዕዳዬ በመንግስት የተደገፈ ነው፤ ምን ማለት ነው?

በመንግስት ያልተደገፈ ከሆንስ ምን ማለት ነው?

የተሰጠኝ ግዜ ካለፈ በኋላ ምን ይሆናል ?

ቤቴ እንዳይወሰድ እየሰጋሁ ነው ይህ በኮቪድ ወቅት ሊሆን ይችላልን?

በዲሲ ከፍተኛው ፍርድ ቤት በይቆይ የተያዘ የቤት ጉዳይ አለኝ; ፍርድ ቤት መቅረብ አለብኝን?

በቤት ጉዳዬ ላይ የቤት መወሰድ ጥሪ ተቀብያለሁ።ለዚህ ክስ መልሶቼን ማዘጋጀት አለብኝን?

በዚህ በቤቴ የመወሰድ ጉዳይ የሆነ ነገር ማቅረብ አለብኝን እንዴትሳ ነው የማደርገው?

ከዚህ ከኮቪድ በፊት ቤቴን አጥቼአለሁ፤ አሁን ከቤቴ ልባረር እችላለሁን?

የኮንዶሚኒየም ክፍያን ከመክፈል ወደ ኋላ ቀርቻለሁ ምን ማድረግ አለብኝ?

.

የንብረት ግብርም በመክፈል ረገድ ሳልከፍል ቆይቻለሁ ምን ማድረግ አለብኝ ?

ቤት የገዛሁበትን ግዢ ለመክፈል በችግር ላይ እገኛለሁ። ምን አማራጮች አሉኝ ?

የቤት ግዢ ብድሮን ለመክፈል አሁንም የሚችሉ ከሆነ መክፈሎን ይቀጥሉ። ይህንን ብድር ለመክፈል ፍጹም የማይችሉ ከሆነ ግን አማራጮች አሎት ግን የሚመጡት ከአስጊ ሁኔታዎች ጋር ነው።

የገንዘብ ወይም የገቢ ችግር ያጋጠሞት በዚህ በኮቪድ-19 (COVID-19) ምክንያት ከሆነ፤ በሚከፍሉት ላይ ግዜያዊ ቅነሳ(forbearance) ለማግኘት ወይም ክፍያው ባጠቃላይ በይቆይ እንዲያዝሎት ማድረግ ይችላሉ። ግን ቆየት ብለው መክፈል አለቦት።

ከኮቪድ ጋር በተይየዘ ምክንያት ቅነሳ የተደረገሎት ከሆነ፤ ተጨማሪ ክፍያዎችን እንደከፍሉ፡ አንዳንዴም ወለድ እንዲከፍሉ መጠየቅ የለቦትም።ይህንን በተመለከትም የሆነ ዓይነት አሉታዊ ሪፖርት ለብድር ተቋሞች መላክ የለበትም።

ይህ ቅነሳ ወይም (forbearance) እንዲደርግለኝ እንዴት ነው የምጠይቀው?

የቤት ብድሮን ባገኙበት ወቅት ያገዞትን የሞርትጌጅ(mortgage) ሰው ጋር ተገናኙ (በየወሩ የክፍያዎን ሪፖርት የሚልክሎ ድርጅት ማለት ነው)። ወድያውኑም በየወሩ በሚከፍሉት ክፍያ ላይ ቅነሳ እንዲደርግሎት ወይም ክፍያው በአጠቃላይ እንዲታግድሎ ይጠይቁ። ጥያቄዎን ሲያቀርቡ፡ ይህንን በመጠየቅ ላይ ያሉት፤ በኮቪድ-19 (COVID-19) ምክንያት ገንዘባዊ ችግር እያገጠሞት ላይ በመሆኑ መሆኑን ያስረዱ።

ተበዳሪዎች ያላቸው የቤት ብድር "የመንግስት ድጋፍ" ያለው ከሆነ፤ የተወሰኑ ተጨማሪ መንቶችና መከላከያዎች አሎት"።የቤት ብድሮ "የመንግስት ድጋፍ" ይኑረው አይኑረው፤ ምን ዓይነት ቅነሳ እንደሚደርጎት ይወስናል።

"በመንግስት የተደገፈ የቤት ሞርጌጅ" ሲባል ምን ማለት ነው፤ እኔስ ይህ ይኑረኝ አይኑረኝ እንዴት ይታወቃል?

"በመንግስት የተደገፈ" ሞርጌጅ ማለት ባለቤቶቹ ፤ የመንግስት ቤቶች አስተዳደር (Federal Housing Administration (FHA)፣ የአሜሪካ የእርሻ ክፍል(the U.S. Department of Agriculture (USDA)፣ የአሜሪካ የስንኩላን ጉዳይ ክፍል (U.S. Department of Veterans Affairs (VA)፣ በፋኒ ሜ (Fannie Mae) ወይም ፍሬዲ ማክ (Freddie Mac) መንግስታዊ ድርጅቶች ሲሆኑ ወይም ኢንሹራንሱ በእነዚህ ከላይ በተጠቀሱ ክፍሎች የተሸፈነ ሞርጌጅ ማለት ነው። ስለዚህ በ "በመንግስት የተደገፈ" ሞርጌጅ እንዳሎትና እንደሌሎት ለማወቅ ወደ ሚከተለው here ገብተው ያጣሩ።

የእኔ ሞርጌጅ በመንግስት የተደገፈ ነው። ታድያስ?

በመንግስት ህግ መሰረት የተወሰኑ መብቶችና ጥበቃዎች/መከለከያዎች አሎት። ለምሳሌ ቅነሳ ((forbearance) እንዲደርግሎት ከጠየቁ በኋላ፤ አበዳሪዎ ሌሎች ተጨማሪ አጋዥ ዶኩመንቶችን እንዲያቀቡ ሊጠይቆት አይገባም። የኮቪድ (COVID-19) ችግር ከመጀመሩ በፊትም ቢሆን የመክፈል ችግር ያጋጠሞት፤ አሁንም ቅነሳውን ለማግኘት ብቁ ሊሆኑ ይችላሉ።

በማእከለዊው መንግስት ህግ መሰረት፤ ከኮቪድ ጋር በተዛመደ መልኩ፡ ቅነሳ እንዲደረግሎ ብቁ ሁነው ከተገኙ፤ አበዳሪዎ እስከ **180 ቀናት** የሚቆይ የቅነሳ ግዜ ወይም ያለመክፈል ሁኔታ ሊሰጦት ይገባል፤ ካከጠየቁ ደግሞ **ተጨማሪ የ180 ቀናት ግዜ** ሊሰጦት ይገባል። ስለዚሁ ቅነሳ ወይም ያለመክፈል ሁኔታን በተመለከተ ስላሉት አማራጮችና፤በተለይ የእርሶን ጉዳይ በተመለከተ፤ተጨማሪ ዝርዝር ለማግኘት እዚህ ይመልከቱ here.

እስከ **ነሃሴ 31ቀን 2020** ድረስ የቤት ግዢ አበደሪዎ የዚህን የ ቅነሳ እርምጃ ሊጀምር አይችልም። ብድሮን አልከፈሉም ብሎም ቤትዎን ለመከፈያ ሊወስድ አይችልም። በተጨማሪም አበዳሪዎ የቅነሳውን ተግባር መጀመር የሚችለው፡ ብድሮን ከመከፈል ቢያንስ ከ120 ቀናት በላይ ወደኋላ ሲቀሩ ነው።

የቤት ግዢ ብድሬ በመንግስት ያልተደገፈ ከሆንስ ?

በዲሲ የአስቸኳይ ግዜ ህግ መሰረት፤ አሁንም የቤት ብድር የሰጦትን አበዳሪ፤ በኮቪድ ምክንያት በደረሰቦ የገንዘብ ችግር ምክንያት የክፍያ ቅነሳ ወይም የብድር መክፈሉ እንዲቆምሎት መጠየቅ ይችላሉ ግን ህጎቹ የተለዩ ናቸው። አበዳሪዎችዎ፤ ይህን ጉዳይ “deferment.”ወይም “ ለሌላ ግዜ መተላለፍ” እያሉ ሲጥሩት ሰምተው ይሆናል።

አበዳሪዎችዎ፤ ይህን በተመለከተ ማመልከቻዎችን ማዘጋጅትና መኖር ስለሚገባቸው ደንቦች ማርቀቅ አለባቸው። እርስዎ ይህ ቅነሳ ወይም የክፍያ መተላለፍ መጠየቅ እንዲችሉ፤ በኦንላይንና በስልክ ዝግጁ ሆኖ መገኘት አለበት።ብቁ ሆነው ከተገኙ አበዳሪዎችዎ ቢያንስ የ90 ቀናት ግዜ ሊሰጥዎት ይገባል። አበዳሪዎችዎ ሊሰጥዎት የሚችሉት በዋናው ብድሮና በወለድ ክፍያዎ ብቻ በሚመለከት ነው እንጂ እንጂመክፈል የሚገባዎ የንብረት ግብርና ኢንጹራንስን አይመለከትም። ይህም ማለት አሁንም ግብሮንና ኢንሹራንስዎን መክፈል አለቦት። እነዚህን ጉዳዮች አያሟሉም ብሎ ካሰበና ከአሁን ቀደም የወረርጅኙ

በሽታ ከመታየቱ በፊት እንዲህ ዓይነቱ ቅነሳ ወይም ግድፈት ወስደው ከነበረ ጥያቄዎን ውድቅ ሊያደርገው ይችላል።

አንቀበልም ከተባሉና የተባሉበት ምክንያት ደግሞ ለእስዎ አርኪ ሆኖ ካላገኙት፤ ወደ ዲሲ የኢንሹራንስ፤ የሲኩሪቲና ባንክ ክፍል (D.C. Department of Insurance, Securities, and Banking (DISB) አቤቱታዎን ማቅረብ ይችላሉ። ከዛ በኋላ ጥናት ይካሄዳል።

ይሄ የተሰጠኝ የቅነሳና የግድፈት ቀናት ካለፈ በኋላስ ምን ይቀጥላል ?

ይህ እንግዲህ የሚሞረከሰው በወሰዱት ብድር ዓይነት ነው። በአጠቃላይ አበዳሪዎችዎ የሚከተሉትን እንድታደርጉ ሊጠይቁዎት ይችላሉ፡

- ሳይከፍሉት የቀረውንና በቅናሽ እንዲከፍሉ የተደረጉትን ገንዘብ በሙሉ ግዜው ሲያበቃ ለምሳሌ የሶስት ዓመት ግዜ ካለፈ በኋላ በሙሉ ክፈሉ ሊሉ ይችላሉ።
- ቅነሳ የተደረገባቸው ክፍያዎች ተከፍለው እስኪጠናቀቁ በየወሩ ክለድሮው ከፍ ያለ ክፍያ እንዲከፍሉ ሊያደርጉ ይችላሉ።ቅነሳ የተደረገበትን ክፍያ ወይም ግድፈት የተደረገበትን ክፍያ በሙሉ የብድሮ መጨረሻ ላይ በሙሉ እንዲከፍሉ ወይም በብድር ማለቅያው ግዜ ከፍለው እስኪጨርሱ ድረስ ቀኑን ማራዘም፤ወይም ንብረቱ ሲሸጡ ወይም እንደገና ሪፋይናንስ ሲያስደርጉ ሊያስከፍሎት ይችላል።
- የብድር ማስተካከያ እንዲደረግሎት መጠየቅ። ይህም ማለት ቅነሳ የተደርገባቸው ክፍያዎች ሁሉ ወደ መጨረጻው ክፍያ ተደምረው በየወሩ የሚከፍሉት በአዲስ የአከፋፈል ሁኔታ ተቀይሮ አዲስ ክፍያ ማመቻቸት

ይህንን የብድር ቅነሳ እርምጃ ከመውሰዶ በፊት፤ መጨረሻ ላይ ምን አይነት የአከፋፈል ሁኔታ አበዳሪዎችዎ እንደሚያደርጉ መጀመርያ ይጠይቁ። ስለአከፋፈሉ የሚያሳስብ ነገር ካጋጠሞት ጠበቃ ወይም የቤት አማካሪዎችን አነጋግሩ።

ቤቱ በፎርክሎዠር እንዳይወስድብኝ እየሰጋሁ ነው። በዚህ ባለንበት የኮቪድ አደጋ ይህ ሊሆን ይችላልን ?

አዲስ የዲሲ ህግ በዚህ ባለንበት የኮቪድ በሽታ ወቅትና ከዛም በኋላ ለስድሳ ቀናት፤ የቤት ብድር ክፍያን አልከፈልክም ተብሎ ማንኛውም በተለይ በዛው በቤቱ የሚኖር ሰው ቤት ለጽያጭ ሊቀርብ አይችልም።፤ አዲሱ ህግ፤ አዲስ የቤት ብድር ክፍያን የተመለከቱ አቤቱታዎችም ፍርድ ቤት ውስጥ እንዳይመዘገቡ ከልክሏል። የኮቪድ የአደጋ ግዜ ሁኔታ ካልተቀየረ ወይም ካልተራዘመ በስተቀረ፡ ይህ እገዳ እስከ **መስከረም 22 ቀን 2020** ተግባራዊ ሆኖ ይቆያል።

በተጨማሪም፤ የማእከላዊው መንግስት ድጋፍ ያለው የቤት ብድር ከሆነ ያሎት፤ መንግስታዊው ህግ፤ አበዳሪዎ ቤቱን የመዝጋት እርምጃ (foreclosure) ሂደት ሊጀምርም ሆነ ውሳኔ እንዲሰጠው ሊጠይቅ ወይም ቤቱን ለመሸጥ እስከ ነሓሴ 31 ቀን 2020 ቀናት አይችልም። ይህም ብቻ ሳይሆን የብድር እዳ የመክፈል ተግባር ከቆመ እስከ 120 ቀናት ድረስም አበዳሪ ምንም ማድረግ አይችልም።

በዲሲ ከፍተኛው ፍርድ ቤት ውስጥ ቀነ-ቀጥሮ የተያዘበትጉዳይ አለኝ። ፍርድ ቤት መሄድ አለብኝን ?

ፍርድ ቤቱ፤ በዚህ በኮቪድ ምክንያት፡ እስከ ሰኔ 19 ቀን 2020 ድረስ ምንም ዓይነት የቤት ብድር ጉዳይ እንደማይሰማ አውጇል። አንዳንድ ግን በስልክ እንደሚሰሙ ተናግሯል።

ከመጋቢት 18 ቀን 2020 እስከ ሰኔ 19 ቀን 2020 ድረስ የቤት ብድር ክፍያን የተመለከተ የፍርድ ቤት ቀጠሮ ከነበሮ ለሌላ ቀን ተላልፏል። ጉዳዮ ከመሰማቱ በፊት ጉዳዮ ለሌላ ቀን ተላልፏል ወይም ተሰርዟል ወይም ጉዳዮ በስልክ ነው የሚሰማው የሚል ማስታወሻ ካላገኙ፤ ወይም online በመግባት ወይም በስልክ ቁጥርl (202-879-1133) ወደ ሲቪል ዲቪዥን ክለርክ ጽህፈት ቤት (Civil Division Clerk’s Office) በመደውል ያሎትን ቀጠሮ አጣሩ።

ያለኝን የብድር ዕዳ ባለመክፈሌ ቤቴ በፎርክሎዠር ተይዟል የሚል የፍርድ ቤት ጥሪ ደረሶኛል። ለዚህ መልስ መስጠት አለብኝ ?

አዎን። ግን እንደደንቡ ከሆነ ከሚኖሮት ግዜ በላይ 21 ቀናት በተጨማሪ አሎት መልሶን ለማዘጋጀት። በዲሲ ከፈተኛው ፍርድ ቤት የተደረጉ የፍርድ ቤት ቀጠሮዎች ሁሉ እስከ ሰኔ 19 ቀን 2020 ድረስ ባሉበት እንዲቆዩ ተደርገዋል። ይህም ማለት ከመጋቢት 18 ቀን 2020 በኋላ ከሆነ የፎርክሎዠር የፍርድ ቤት ጥሪ የተሰጦት፤ ከሰኔ19 ቀን 2020 በኋላ 21 ቀናት አሎት።(ይህም ጥሪውን ካገኙ ከ21 ቀናት በሃላ ሳይሆን ከሰኔ19 ቀን 2020 21 ቀናት በኋላ ነው) ። ሌሎች የመጨረሻ ቀኖች እንዳሉ እንዲቆዩ ተደርገዋል።

በዚህ በፎርክሎዠር ጉዳዬ ላይ አንድ ነገር ማስገባት ካለብኝ እንዴት ነው ማድረግ ያለብኝ ?

ይህ የጽሃፊ መስርያ ቤት የሲቪል ክፍል (Civil Division Clerk’s Office) በሪሞት remote እየሰራ ነው ፤ እንዴት ዶኩመንቶቸች እንደሚላኩና የሚከፈል ገንዘብ ካለ እንዴት ሊነሳሎት እንደሚጠይቁ መመርያ በ instructions አስፍሯል።

ከኮቪድ በሽታ በፊት፤ በፎርክሎዠር ምክንያት ቤቴን አጥቻለሁ። ከቤቴ ልባረር እችላለሁን ?

ከቤትዎ እንዲባረሩ ለማድረግ፤ አዲሱ የንብረትዎ ባለቤት፤ ከቤትዎ እንዲባረሩ አቤቱታ ለፍርድ ቤት አቤቱ/ታ/ክስ ማቅረብ አለበት። በዚህ በያዝነው የኮቪድ ግዜ አያሌ ከቤት የማስወጣት ሁኔታዎች አሉ ። ለተጨማሪ መረጃ፤ **የቤት ኪራይን በተመከለከተ አብዛኛውን ግዜ የሚጠይቁ ጥያቄዎች** (Rental Housing Frequently Asked Questions) በሚል ርእስ የተጻፈውን ይመልከቱ።

ለኮንዶዬ መግዥያ የወሰድኩትን ብድር ለመክፈል ወደኋላ ቀርቻለሁ፤ ምን ማድረግ አለብኝ በምክፍለው?

ለኮንዶዎ ብድር ክፍያ በየወሩ መክፈል ካለቦት ገንዝበ ትንሽ ከፍ አድርገው መክፈል የሚችሉ ከሆነ የኮንዶዎቹ ማህበርን አግተኘው አንድ ዓይነት የአከፋፈል እቅድ ለማውጣት ተነጋገሩ።

ስምምነት ላይ መድረስ ካልቻላችሁ፤ ሞርጌጅ ለማግኘት የረዳዎት ሰው ጋር ተነጋገሩና እዳዎን ለመክፈል እንደተቸገሩ ግለጹለት። ከተቻለ በየወሩ መክፈል የሚገባዎትን ግን ሳይከፍሉ ያለፎበትን ክፍያ፤ እርሱ ራሱ እርስዎ ይከፍልና ፤ እርስዎ መክፈል የሚገባዎትን በብድሮ መጨረሻ ላይ እንዲከፍሉ ሊያደርግ ይችላል።

የኮንዶዎን ክፍያ ከመክፈል ወድ ኋላ የቀሩ ከሆነ፤ ሁሌም ቢሆን የሚመጣሎትን ደብዳቤዎች በደንብ ማየታስፈላጊ ነው ምክንያቱም የኮንዶ ማህበሮ ዕዳዎን አልከፈሉም ብሎ የፎርክሎዠር ማስታወቅያ ሊልክሎት ይችላልና። እንዲህ ዓየነቱ ማስታወቅ ከተላከሎት ከ 31ቀናት በኋላ ቤትዎ ለሽያጭ ጨረታ ይቀርባልና። ይሁንና፤ የዲሲ አዲስ ህግ፤ ባለቤቶቹ እዛው ኮንዶ ውስጥ የሚኖሩና የኮንዶ ክፍያ ስላልከፈሉ፤ይህ የኮቪድ በሽታ ባለበትና እሱም ከተገባደደ እስከ ስድሳ ቀናት ድረስ ኮንዶን ለሽያጭ ጨረታ ማቅረብ የተከለከለ ነው። የበሽታው ግዜ ካልተቀየረ ወይም ካልተራዘመ በስተቀረ ይህ ህግ እስከ **መስከረም 22 ቀን 2020 በስራ ላይ ይውላል።**

ለንብረት የምከፍለውን ግብር ለመክፈል አዳግቶኛል። ምን ማድረግ አለብኝ?

በራስዎ ቤት ውስጥ የሚኖሩ ከሆነ፤የሚከፍሉት የንብረት ግብር በተቻለ መጠን በጣም ዝቅተኛ መሆኑን ለማረጋገጥ የዲሲ የግብር ክፍልን አነጋገሩ(D.C. Office of Tax and Revenue (ኦ-ቲ-አር OTR)። በ ሆምስቴድ(Homestead) ወይም ዕድሜያቸው የገፉ ዚጎች፤ ንብረት ያላቸው ስንኩላን የግብር ቅነሳ
(Senior Citizen or Disabled Property Owner Tax Deduction) አማካኝነት በሚከፍሉት የንብረት ክፍያ ላይ ቅናሽ ለማግኘት ብቁ ሊሆኑ ይችላሉ።

የንብረት ግብሮን በቀጥታ የመክፈል ሃላፊነት ካለቦ(ምናልባትም ለቤት የሚከፈል ዕዳ የሌሎት ሊሆን ይችላል ወይም የሞርጌጅ አቀላጣፊው ራሱ የማይከፍለው ከሆነ)፤ እርስዎ ደግሞ መክፈል ካቃቶት፤ ኦ-ቲ-አርን(OTR) በማነጋገር ቀለል ያለ የአከፋፈል ዕቅድ ለማውጣት ይችሉ ይሆናል።

የንብረት ግብር ክፍያዎን በመክፈል ረገድ፤ በየወሩ በደንብ የማይከፍሉ ከሆነ፤ መጨረሻ ላይ ቤትዎ ጨረታ ውስጥ ይገባ ይሆናል። ቤትዎ በጨረታ እንዲሸጥ ከተወሰነቦ፤ ከኦ-ቲ-አር OTR የማስጠንቀቅያ ደብዳቤ ቀደም ብሎ ይደርሶታል። ጨረታው ከመጀመሩ ቢያንስ ከ 30ቀናት በፊት፤ በሚመጣው የጨረታ ቀን፡ ቤትዎ እንዳይሸጥቦት ይህንን ማመልከቻ forbearance request በመሙላት ኦ-ቲ-አር OTRን ሊጠይቁ ይችላሉ።

***

ጉዳዮን በተመለከተ ህጋዊ ምክር ቢያስፈልጎ ሊጋል ኤድ (Legal Aid) ጋር ተገናኙ። በ ኖርትዌስትና ሳውዚኢስት (Northwest እና Southeast) ያሉት መስርያ ቤቶቻችን ለህዝብ የተዘጉ ቢሆኑም፤ በስልክና በኦንላይን ክፍት ነን። አገልግሎታችንን ለማግኘት በስልክ ቁጥር 202) 628-1161 በመደወል ወይም በኦንላይን online በመግባት ያመልከቱ።