

Ամփոփաթերթ՝ Ինչպես կարելի է պատասխանել վտարման հայցադիմումին

Հրատ. #7159.10, սեպտեմբեր 2020թ.

Այս ամփոփաթերթը տրամադրում է Ձեզ տեղեկատվություն, թե վարձակալներն ինչպես կարող են պաշտպանել իրենց իրավունքները, երբ իրենց տանտերը վտարման հայցադիմում է ներկայացնում: Վտարման հայցադիմումը կոչվում է «գույքի ապօրինի կալանավորում»: Երբ տանտերը «գույքի ապօրինի կալանավորում» կատարելու հայցադիմում է ներկայացնում, վարձակալը կարող է կանխել իր տանից վտարումը՝ պաշտոնապես պատասխանելով հայցադիմումին և դատարան ներկայացնելով անհրաժեշտ փաստաթղթերը: Հայցադիմումին պատասխանելու մի եղանակն այն լրացնելը և «Պատասխան» ներկայացնելն է: Այս ամփոփաթերթը տալիս է տեղեկատվություն հետևյալի մասին՝

- ինչպիսին է «գույքի ապօրինի կալանավորում» հայցադիմումը ,
- ինչպես լրացնել և ներկայացնել «Պատասխան» ձևաթուղթը,
- ինչպես լրացնել դատական այլ փաստաթղթեր, որպեսզի պաշտպանեք Ձեր իրավունքները:

Դատական կարգով իրականացվող վտարումների գործընթացի գծապատկերը կարող եք տեսնել այստեղ՝

https://www.disabilityrightscalifornia.org/system/files/file-attachments/Link_1_UD_Process_Flowchart_Final.pdf

Նախքան վտարման հայցադիմումը՝ ծանուցում

Նախքան տանտերը կսկսի գույքի անօրինական կալանավորում կոչվող գործընթացը, նա պետք է վարձակալին տրամադրի գրավոր ծանուցում այդ մասին: Այս ծանուցումը սովորաբար ասում է վարձակալին, որ տանտերը ցանկանում են դադարեցնել վարձակալությունը:

Որոշ ծանուցումներ կթույլատրեն վարձակալին շտկել վարձակալության պայմանագրի խախտումը՝ կանխելով դատական գործընթացը: Օրինակ՝ ծանուցումը կարող է նշել, որ վարձակալը վարձակալական միավորում պահում է չթույլատրված տնային կենդանիներ և պետք է «շտկի» խնդիրը՝ ազատվելով տնային կենդանուց 3 օրվա ընթացքում:

Վարձակալը կարող է հայցել խելամիտ կացարան իր հաշմանդամության առնչությամբ, եթե լինի դրա անհրաժեշտությունը: Այս կացարանը կարող է պահանջել ավելի շատ ժամանակ, որպեսզի շտկի վարձակալության պայմանագրի խախտումը: Կամ վարձակալը կարող է խնդրել կացարան, որն ինքնին առնչվում է տվյալ խախտմանը: Օրինակ՝ եթե չթույլատրված տնային կենդանին հոգեբանական աջակցություն և ապահովող կենդանի է, և վարձակալը հայցել է կացարան, ապա ծանուցումն անվավեր է: Հղում կատարեք այս կացարանի խելամիտ նամակին, որն ավելի շատ ժամանակ է պահանջում վարձակալության պայմանագրի խախտումը շտկելու համար: Այս հղումը պետք է օգտագործվի որպես ձևանմուշ և պետք է խմբագրվի՝ Ձեր անհատական տեղեկատվությունն ընդգրկելու նպատակով:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_2_Template_RA_More_Time_to_Comply_with_Notice.pdf

Վտարման հայցադիմում՝ Դատական ծանուցագիր և բողոք

Տանտերը կարող է սկսել գույքի ապօրինի կալանավորման (վտարում) գործընթացը՝ ներկայացնելով և տրամադրելով գույքի ապօրինի կալանավորման «դատական ծանուցագիրը» և «բողոքը»: Տանտերը հանդիսանում է «հայցվորը»՝ հայցադիմումը ներկայացնող անհատը կամ կառույցը, իսկ վարձակալը «պատասխանող»՝ հայցադիմումը պաշտպանող անձը:

«Դատական ծանուցագիրը» ծանուցում է վարձակալին (պատասխանող), որ նրա դեմ դատական հայց է հարուցվել: Այն նաև իր մեջ պարունակում է կարևոր տեղեկատվություն դատարանի շենքի գտնվելու վայրի, տանտիրոջ կամ տանտիրոջ իրավապաշտպանի անվան և կոնտակտային տեղեկատվության, ինչպես նաև գործի համարի առնչությամբ: «Պատասխանը» լրացնելիս այս տեղեկատվությունը կարևոր է վարձակալի համար: «Բողոքը» պարունակում է պատճառը(ները), թե ինչու է տանտերը փորձում վտարել վարձակալին: Տանտիրոջ վարձակալին վտարելու համար որոշ տարածված պատճառներից են վարձի չվճարումը, վարձակալության

պայմանագրի խախտումը, կամ որևէ բան, որն ազդում է շենքում առկա մյուս վարձակալների առողջությանը և անվտանգությանը: Նախքան հայցադիմումը ներկայացնելը «բողոքը» պետք է պարունակի վարձակալին տրված ծանուցման պատճե:

«Դատական ծանուցագիրը» և «բողոքը» ներկայացվում են դատարան և պետք է տրամադրվեն (ներկայացվեն) վարձակալին, որպեսզի վարձակալը տեղեկանա, որ իր դեմ դատական հայց է ներկայացված:

Վտարման հայցադիմումի պատասխան՝ Պատասխանը

Երբ վարձակալը (պատասխանողը) ստանում է «դատական ծանուցագիրը» և «բողոքը», ապա նա իր տրամադրության տակ ունի **5 րատական օր**, որպեսզի դատարանին ներկայացնի պաշտոնական պատասխան: Այդպիսի պաշտոնական պատասխանը համարվում է «պատասխան»: Եթե պատասխանը չի ներկայացվում, ապա վարձակալն ավտոմատ կերպով կվտարվի՝ առանց որևէ դատավարության:

«Պատասխանը» վարձակալի (պատասխանողի) պատասխանն է տանտիրոջ (հայցվորի) վտարման հայցին: Այդ փաստաթղթում է, որ վարձակալը կարող է ժխտել տանտիրոջ կողմից «բողոքում» կատարված որևէ կեղծ հայտարարություն և ներառել համապատասխան պաշտպանություն: Հետևյալ տարբերակները տարածված պաշտպանության միջոցներն են, որոնք վարձակալը կարող է օգտագործել իր «պատասխանում»:

1. Ծանուցումն անօրինական է:

Որոշ դեպքերում, եթե վարձակալն ստանում է ծանուցում, որը չի տրամադրում վարձակալության դադարեցման պատճառը, ապա ծանուցումը և հայցադիմումն անօրինական են:

2019 թվականին ընդունված վարձակալների պաշտպանության մասին օրենքը նահանգային օրենք է, որը պահանջում է, որ որոշ տանտերեր պետք է ունենան վարձակալին վտարելու «արդար պատճառ»: Օրենքը թվարկում է այն հատուկ պատճառները, որոնց համար տանտերը կարող է վտարել վարձակալին: Սա կիրառվում է այն վարձակալների նկատմամբ, որոնք բնակվել են իրենց տանը կամ բնակարանում առնվազն 12 ամիս և բնակվում են բազմաբնակարան կացարանում և բնակարաններում: Մեկ ընտանիքի համար նախատեսված որոշ առանձին տներ և համատիրություններ նույնպես ընդգրկված են: 2019 թվականին ընդունված վարձակալների պաշտպանության մասին օրենքի մասին լրացուցիչ տեղեկությունների համար՝

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_3_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf

Որոշ քաղաքներ ունեն վտարումների համար նախատեսված իրենց տեղական պաշտպանությունը, որը սահմանում է հատուկ պատճառներ, որոնց դեպքում տանտերը կարող է վտարել վարձակալին:

2. Ծանուցումը թերի է

Տանտերը պետք է վարձակալին տրամադրի ծանուցում նշելով, թե հավանականորեն ինչու է ցանկանում վտարել վարձակալին: Եթե ծանուցման մեջ նշվում է, որ վարձակալը չի վճարել վարձը կամ խախտել է վարձակալության պայմանագիրը որևէ այլ կերպով, ապա տանտերը պետք է վարձակալին հնարավորություն տա շտկելու խնդիրը: Եթե ծանուցման մեջ չի տրամադրվում խնդիրը շտկելու այս հնարավորությունը, ապա այն համարվում է թերի:

Եթե ծանուցման մեջ նշվում է, որ վարձակալը չի վճարել վարձավճարը, ապա ծանուցման մեջ պետք է ներառել`

- վարձի պարտք հանդիսացող գումարի չափը,
- անձը, ում պետք է վճարել վարձը,
- որտեղ կարելի է վճարել վարձավճարը,
- և շաբաթվա հասանելի օրերը, երբ վարձավճարը կարելի է

վճարել: Ծանուցման մեջ չի կարող նշվել վարձավճարի ավելի

շատ գումար, քան իրական պարտքն է:

Եթե ծանուցման մեջ նշված է, որ վարձակալը խախտել է վարձակալության համաձայնագիրը, ապա նաև պետք է նշվի, թե վարձակալության պայմանագրի որ դրույթն է խախտվել, և թե վարձակալն ինչպես կարող է շտկել խնդիրը: Ծանուցման մեջ պետք է բավարար կերպով նկարագրվի խնդիրը, որպեսզի վարձակալն իմանա, թե ինչպես կարելի է շտկել այն: Խախտումը նաև պետք է լինի էական, ինչը նշանակում է, որ վարձակալության պայմանագրի փոքր, չնչին խախտումը չի կարող վտարելու պատճառ հանդիսանալ:

Եթե ծանուցման մեջ նշված է, որ վարձակալն անհարմարություն կամ վտանգ է պատճառել սեփականությանը, այդ դեպքում պետք է նկարագրվի, թե ինչպես է վարձակալը պատճառել այդ անհարմարությունը:

3. Համակեցության երաշխիքի խախտում

Տանտերն ունի պարտավորություն՝ տեխնիկապես սպասարկելու սեփականությունն այնպես, որ այն լինի անվտանգ և ենթակա բնակության համար: Օրինակ՝ տանտերը պետք է ապահովի, որ տանիքում առկա չլինեն արտահոսքի անցքեր, սեփականությունն ունենա համապատասխան ջեռուցում, և լուսավորություն ապահովող բոլոր միջոցները պատշաճ կերպով աշխատեն: Եթե տանտերը տեխնիկապես չի սպասարկում սեփականությունը, և առկա են մեծ խնդիրներ, ապա վարձակալը կարող է վիճարկել, որ նա վարձավճարի ամբողջական գումարը պարտք չէ տանտիրոջը:

4. Հրաժարագիր

Եթե տանտերն ասում է վարձակալին, որ կարող է անտեսել վարձակալության դադարեցման մասին ծանուցումը կամ ընդունում է վարձավճարը վարձակալից ծանուցման ժամկետի ավարտից հետո, ապա կարող է կիրառվել հրաժարման պաշտպանությունը: Սա նշանակում է, որ տանտերը հրաժարվել է վտարելու իրավունքից:

Եթե տանտերը գիտեր վարձակալության պայմանագրի խախտումների մասին և շարունակում էր թույլ տալ դրանց առաջացումը, այդ պարագայում վարձակալը կարող է վիճարկել, որ տանտերը հրաժարվել է վտարելու իր իրավունքից:

5. Վրեժխնդրություն

Վարձակալը կարող է վիճարկել, որ տանտերը վրեժ է լուծում նրա հանդեպ, որովհետև իր իրավունքներն իրականացնելու առնչությամբ նա կատարել էր որևէ արարք: Օրինակ կարող է հանդիսանալ այն, որ տանտերը, որի մասին հաղորդում է ներկայացվել շինությունների և անվտանգության հարցերով զբաղվող վարչությանը օրենսգրքի խախտումների առնչությամբ, փորձում է վտարել վարձակալին այդ մասին տեղեկացնելու համար:

6. Խտրականություն, այդ թվում ԽԿ

Եթե տանտերը վտարում է վարձակալին՝ ելնելով վարձակալի ռասայից, սեռից, կրոնից, ազգային պատկանելիությունից, սեռական կողմնորոշումից, ամուսնական կարգավիճակից, երեխաների թվից, հաշմանդամությունից կամ որովհետև վարձակալն ստանում է հանրային աջակցություն, ապա վարձակալն ունի պաշտպանություն խտրականությունից:

Տանտիրոջ կողմից դա համարվում է խտրականություն՝ մերժել վարձակալի խելամիտ կացարան տրամադրելու հարցումը՝ ելնելով հաշմանդամությունից առանց իրավաչափ պատճառի առկայության:

7. COVID-19

Նահանգով մեկ կիրառվում են վարձակալների պաշտպանության նոր տարբերակներ, այն վարձակալների համար, որոնք չեն կարող վճարել իրենց վարձավճարը COVID-19-ի նահանգային արտակարգ իրավիճակով պայմանավորված: Այս պաշտպանություններից որոշները կարող են օգտագործվել որպես պաշտպանության տարբերակ, եթե տանտերը ներկայացնի վտարման հայցադիմում:

Ձեր տեղական քաղաքը կամ վարչաշրջանը կարող է նույնպես ունենալ պաշտպանության տարբերակներ, որոնք կարող են օգտագործվել որպես պաշտպանություն:

Խնդրում ենք այցելել COVID-19-ի կացարանային հարցերով զբաղվող մեր էջը լրացուցիչ մանրամասներին տեղեկանալու համար՝

<https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

Դատարանն ստեղծել է «պատասխանի» ձևաթուղթ: Վարձակալները կարող են օգտագործել այս ձևաթուղթը՝ վտարումների հայցադիմումներին պատասխանելու նպատակով: Հրահանգներ, թե ինչպես կարելի է լրացնել «պատասխանի» ձևաթուղթը՝

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf.

Դատարկ ձևաթուղթը կարող եք գտնել այստեղ՝

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf

«Դատասխանի» ձևաթղթի հետ առկա է նաև կից փաստաթուղթ, որը նույնպես կարող եք ներառել Ձեր «պատասխանի» մեջ: Սույն կից փաստաթուղթն ունի լրացուցիչ իրավական պաշտպանություններ: Խնդրում ենք ուշադիր վերանայել կից փաստաթուղթը և պաշտպանությունը և նշեք այն վանդակները, որոնք կարծում եք, որ համապատասխանում են Ձեզ:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_6_Attachment_3I_Attachment_StateWide.pdf

Առցանց առկա է ուղղորդող բնույթի կարճ հոլովակ, որը ցույց է տալիս, թե ինչպես կարելի է լրացնել «պատասխանի» ձևաթուղթը:

<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>

«Պատասխանի» ձևաթղթի պատճենը պետք է տրամադրվի (ներկայացվի) Ձեր տանտիրոջ իրավապաշտպանին, եթե առկա է, կամ Ձեր տանտիրոջը: Այն կարելի է ուղարկել փոստով: Որից հետո «պատասխանի» ձևաթուղթը պետք է ներկայացնեք դատարանին:

Տրամադրման ապացույց

«Պատասխանի» ձևաթղթի պատճենը պետք է տրամադրվի (ներկայացվի) տանտիրոջ իրավապաշտպանին, եթե առկա է, կամ տանտիրոջը: Այն կարելի է ուղարկել փոստով: Ծառայությունը պետք է կատարվի 18 տարին լրացած անձի կողմից, ով ներգրավված չէ դատական հայցադիմումում: Տվյալ անձը պետք է լրացնի և ստորագրի «տրամադրման ապացույցը»:

Այս «տրամադրման ապացույցի» ձևաթուղթը լրացնելու համար օգտվեք առկա հրահանգներից՝ https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf . Դատարկ ձևաթղթերը կարելի է գտնել այստեղ՝ https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8_POS_Form_Blank.pdf

«Տրամադրման ապացույցի» ձևաթուղթը լրացնելուց հետո այն պետք է ներկայացնեք դատարանին:

Այլ ձևաթղթեր և փաստաթղթեր, որոնք կարիք կլինի լրացնել

1. Վճարից հրաժարվելու հարցում

Կան դատական որոշակի ծախսեր, որոնք անհրաժեշտ է վճարել՝ փաստաթղթերը դատարան ներկայացնելու համար: Եթե վճարից հրաժարվելու կարիք ունեք, ապա կարող եք հայցել դրանք՝ լրացնելով անհրաժեշտ ձևաթղթերը:

«FW-002՝ լրացուցիչ վճարներից հրաժարվելու հարցումը» պետք է լրացվի և ներկայացվի, եթե ցանկանում եք հայցել դատավարությունն երդվյալ ատենակալների մասնակցությամբ:

Այս ձևաթղթերը լրացնելու հրահանգները կարելի է գտնել այստեղ՝ https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf

Դատարկ ձևաթղթերը կարելի է գտնել այստեղ՝

1. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf
2. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf

3. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw003_blank.pdf

Կարիք ՉԿԱ, որ այս փաստաթուղթը տրամադրեք Ձեր տանտիրոջը կամ տանտիրոջ իրավապաշտպանին:

2. Երդվյալ ատենակալների մասնակցությամբ դատավարության պահանջ

Եթե ցանկանում եք, որ Ձեր գործի ելքը վճռվի երդվյալ ատենակալների, այլ ոչ թե դատավորի կողմից, այդ դեպքում կարող եք հայցել դատավարություն երդվյալ ատենակալների մասնակցությամբ: Այն կարող եք հայցել Ձեր «պատասխանում» կամ առանձին փաստաթուղթ ներկայացնել: Մենք ներառել ենք Word փաստաթղթի ձևանմուշ:

Խնդրում ենք լրացնել փակագծերի և ընդգծված հատվածները և խմբագրել այդ ամենը դատարան ներկայացնելուց առաջ:

Ձևանմուշն առկա է այստեղ՝

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx

Դուք պետք է ներկայացնեք այս փաստաթուղթը Ձեր տանտիրոջը կամ տանտիրոջ իրավապաշտպանին: Տե՛ս վերևում նշված «Տրամադրման ապացույցի» բաժինը:

3. Կացարանի հայցում

Եթե Ձեր հաշմանդամությամբ պայմանավորված Ձեզ անհրաժեշտ է դատարանում տրամադրվող հարմարություններ, ապա կարող եք լրացնել դատական ձևաթուղթը և ներկայացնել այն դատարանին: Կամ կարող եք զանգահարել Ձեր դատարան և խնդրել զրուցել ADA-ի (սահմանափակ հնարավորություններ ունեցող ամերիկացի քաղաքացիների իրավունքների մասին օրենք) համակարգողի կամ որևէ մեկի հետ, ով կարող է գրանցել հարմարություններին առնչվող Ձեր հարցումը:

Դատարանի հարմարությունների որոշ օրինակներից են, որոնք կարող եք հայցել՝ խնդրել երկարաձգել դատավարության ամսաթիվը Ձեր հաշմանդամության պատճառով, խնդրել ամերիկյան ժեստերի լեզվի թարգմանիչ դատական վարույթների ընթացքում և խնդրել հոգեբանական աջակցություն ապահովող Ձեր կենդանու ներկայությունը դատարանում:

Ձևաթուղթն առկա է այստեղ՝

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_12_MC_410_Form.pdf

Կարիք ՉԿԱ, որ այս ձևաթղթի պատճենը տրամադրեք Ձեր տանտիրոջը կամ Ձեր տանտիրոջ իրավապաշտպանին:

Ի՞նչ է տեղի ունենում դրանից հետո:

Վարձակալի կողմից «պատասխան» ներկայացնելուց հետո թե՛ տանտերը և թե՛ վարձակալը կարող են հայցել դատաքննության համար նախատեսված ամսաթվի տրամադրում: Այդ հարցումից հետո դատարանը կսահմանի դատաքննության ամսաթիվ և ծանուցում կուղարկի կողմերին:

Ձեր վտարման հարցով իրավական աջակցություն կամ ներկայացուցչություն ստանալու համար կարող եք օգտվել մեր ուղղորդումների ցանկից:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf