

صحيفة وقائع: كيفية الاستجابة (الرد) على الإخلاء قضية

مطبوعة #7159.14 سبتمبر 2020

توفر صحيفة الوقائع التالية معلومات عن كيف يمكن للسكان أن يحافظوا على حقوقهم في حالة قيام صاحب البيت برفع قضية إخلاء. تسمى قضية الإخلاء "احتفاظ غير مشروع" (Unlawful Detainer). بمجرد قيام صاحب البيت برفع قضية احتفاظ غير مشروع، بإمكان السكان أن يتصدى لطرده من بيته عن طريق الرد الرسمي على القضية وتقديم الأوراق والمستندات في المحكمة. إحدى طرق الرد على القضية هي إكمال وتقديم ما يسمى "بالاستجابة الرد" (Answer). توفر صحيفة الوقائع هذه معلومات عن:

- كيف تبدو قضية "احتفاظ غير مشروع"
- كيفية إكمال وتقديم استمارة "استجابة" أو "رد"
- كيفية ملأ مستندات المحكمة الأخرى لحماية حقوقك.

للإطلاع على مخطط إنسيابي عن عملية الإخلاء في المحكمة انظر إلى:

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

قبل قضية الإخلاء: الإخطار

قبل أن يبدأ صاحب البيت في عملية "الاحتفاظ غير المشروع"، يحتاج صاحب البيت إلى أن يعطي السكان إخطاراً مكتوباً. يخبر هذا الإخطار عادة السكان بأن صاحب البيت يرغب في إنهاء الإقامة (الاستئجار).

قد تسمح بعض الإخطارات للسكان بأن يصلح تعدي حدث على إتفاقية الإيجار لكي يمنع ذلك القضية. على سبيل المثال، قد يقول الإخطار بأن السكان لديه حيوان أليف غير مصرح به في الوحدة المؤجرة، وأنه يحتاج إلا "علاج" المشكلة بالتخلص من الحيوان الأليف في خلال 3 أيام.

يمكن لساكن أن يطلب تعديلات أو تيسيرات معقولة لإعاقتهم إذا دعت الحاجة لذلك. هذا التيسير قد يتطلب وقت أكثر لإصلاح تعدي على إتفاقية الإيجار. أو قد يطلب الساكن تيسير أو تعديل متعلق بالتعدي نفسه. على سبيل المثال، إذا كان الحيوان الأليف غير المصرح به في المسكن حيوان دعم معنوي أو عاطفي، وإذا كان الساكن قد طلب تيسير، يصبح الإخطار غير لافي. قم بالإطلاع على هذا المثال لخطاب لطلب تيسيرات معقولة للحصول على وقت أكثر لتصحيح تعدي حدث على إتفاقية الإيجار. يمكن أن يستخدم هذا الرابط كقالب ومثال ويمكنك أن تعدله لكي تضيف معلوماتك الفردية.

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

قضية الإخلاء: الاستدعاءات والشكوى

يمكن أن يبدأ صاحب البيت في عملية "الاحتفاظ غير المشروع" (الإخلاء) عن طريق التقديم على وتسليم ما يسمى باستدعاء "الاحتفاظ غير المشروع" وشكوى. يتم اعتبار صاحب البيت قانونياً "المدعي"، وهو الشخص أو الهيئة التي تقوم برفع القضية، ويعتبر الساكن المستأجر "المدعي عليه"، وهو الشخص الذي يدافع عن القضية (المرفوع ضده القضية).

يخطر "الاستدعاء" الساكن (المدعي عليه) بأنه تم رفع قضية عليه. ويوجد به أيضا معلومات مهمة مثل مكان أو موقع دار القضاء، اسم وبيانات التواصل مع صاحب البيت أو المحامي الخاص به، ورقم القضية. هذه المعلومات مهمة للسكان عندما يقوم بملاً استمارة "الرد" أو "الاستجابة". تحتوي "الشكوى" على السبب أو الأسباب التي تجعل صاحب البيت يرغب في إخلاء الساكن. بعض الأسباب الشائعة التي قد تؤدي إلى رغبة صاحب البيت في إخلاء الساكن هي عدم دفع الإيجار، مخالفة أو التعدي على إتفاقية أو عقد الإيجار، أو القيام بفعل قد يؤثر على صحة وسلامة السكان الآخرين في المبنى. يجب أن تحتوي الشكوى على نسخة من الإخطار الذي تم إيصاله إلى الساكن قبل أن يتم التقديم على القضية.

يتم تقديم الاستدعاءات والشكوى للمحكمة ولا بد أن يتم توصيلهم (إرسالهم) إلى الساكن، لكي يعرف الساكن أنه هناك قضية مرفوعة عليه.

الرد على قضية الإخلاء: الاستجابة

بمجرد أن يحصل الساكن (المدعي عليه) على "الاستدعاءات" و"الشكوى"، لدى الساكن 5 أيام محكمة ليقوم بإرسال رد رسمي للمحكمة وهذا الرد الرسمي هو "الرد" أو "الاستجابة". إذا لم يتم إرسال أو تقديم رد أو استجابة، يصبح الساكن مطروداً بصورة تلقائية بدون محاكمة.

"الاستجابة" هي الرد الرسمي للساكن (المدعي عليه) على إدعاءات صاحب "الشكوى" الخاصة بالإخلاء (المدعي). وهي ما يمكن أن ينكر فيه الساكن أي إدعاءات غير صحيحة قام بها صاحب البيت في الشكوى وأيضا المكان الذي يكتب فيه الساكن دفاعاته. فيما يلي بعض الدفاعات الشائعة التي يمكن أن يكتبها الساكن في "الاستجابة" الخاصة بهم.

1. الإخطار غير قانوني

في بعض الأحوال، إذا تلقى الساكن إخطارا لا يذكر فيه سبب إنهاء الإيجار، يتم اعتبار كلا من الإخطار والقضية غير قانونيين.

قانون حماية الساكن لسنة 2019 (The Tenant Protection Act of 2019) هو قانون في الولاية

يتطلب من بعض أصحاب البيوت أن يكون لديهم "سبب عادل" لإخلاء ساكن. يتضمن القانون قائمة بالإسباب المعينة التي يمكن لصاحب البيت أن يخلي الساكن بسببها. ينطبق هذا على السكان الذين سكنوا في بيوتهم أو شقتهم على الأقل لمدة 12 شهراً ويعيشون في بيت متعدد الأسر والوحدات السكنية (الشقق). ينطبق القانون على بعض البيوت التي تسكنها أسرة واحدة و الشقق المسماة (condo). لمزيد من المعلومات عن قانون حماية الساكن لسنة 2019 اطلع على:

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

بعض المدن لديها محليات خاصة بها من الإخلاء وقد تعطي أسباب محددة من أجلها يمكن لصاحب البيت أن يخلي الساكن.

2. الإخطار فاسد (معيوب)

يحتاج صاحب البيت إلى أن يعطي الساكن إخطار يخبره فيه بالسبب الذي بموجبه قد يتم إخلاء الساكن. إذا كان الإخطار ينص على أن الساكن لم يدفع الإيجار أو قام بالتعدي على إتفاقية الإيجار بطريقة أخرى، يحتاج صاحب البيت إلى أن يعطي الساكن فرصة لحل هذه المشكلة.

إذا ادعى الإخطار أن الساكن لم يقم بدفع الإيجار يحتاج هذا الإخطار على أن يتضمن التالي:

- قيمة الإيجار التي يدين بها الساكن،
- الشخص الذي يجب أن يتم دفع الإيجار له،
- أين يمكن دفع الإيجار،
- وأيام الأسبوع المتوفرة التي يمكن أن يدفع فيها الإيجار. لا يمكن أن يبالغ الإخطار في

قيمة الإيجار التي يدين بها الساكن.

إذا كان الإخطار يدعي بأن الساكن قام بالتعدي على إتفاقية الإيجار، يجب أن يوضح الإخطار ما هي هذه البنود التي تم مخالفتها أو التعدي عليها في إتفاقية الإيجار، وكيف يمكن للساكن أن يحل المشكلة. لا بد أن يشرح الإخطار المشكلة بصورة كافية لكي يتمكن الساكن من معرفة كيفية حل المشكلة. لا بد أيضاً أن يكون التعدي بالغ، ويعني ذلك أنه لا يجب أن تكون التعديت الصغيرة المحدودة لإتفاقية الإيجار سبباً للإخلاء.

إذا كان الإخطار يدعي بأن الساكن تسبب في إزعاج أو خطر في المكان، لا بد أن يصف الإخطار الكيفية التي تسبب بها الساكن في الإزعاج.

3. الإخلال بالتعهد أو الضمان لصلاحية السكن

تقع على صاحب البيت مسؤولية الحفاظ على مكان السكن لكي يبقى آمناً ومناسباً للعيش. على سبيل المثال، لا بد أن يتأكد صاحب البيت من أن السقف لا يسرب المياه، وأن المبنى به تدفئة كافية، وأن مصابيح الإضاءة تعمل بصورة جيدة. إذا لم يلتزم صاحب البيت بالحفاظ على السكن وهناك مشاكل كبيرة فيه، يمكن للساكن أن يحاجي بأنه لا يدين لصاحب البيت بكل قيمة الإيجار.

4. إعفاء

إذا أخبر صاحب البيت الساكن بأنه يمكنه أن يتجاهل الإخطار المرسل لإنهاء الإيجار (السكني)، أو إذا قبل صاحب البيت الإيجار من الساكن بعد أن تنتهي صلاحية الإخطار، قد يصبح دفاع إعفاء متوفراً. وهذا

يعني بأن صاحب البيت تخلى عن حقه في الإخلاء.

إذا كان صاحب البيت يعرف بوجود التعديلات على إتفاقية الإيجار أو السكنى، واستمر في ترك هذه التعديلات تحدث، يمكن للسكان أن يحاجي بأن صاحب البيت تخلى عن حقه في الإخلاء.

5. الثأر أو الانتقام

يمكن أن يحاجي السكان بأن صاحب البيت يحاول الثأر منه لأن السكان قام بفعل شيء لممارسه حقوقه. على سبيل المثال قد يكون صاحب البيت يحاول إخلاء السكان بعد أن قام بالإبلاغ عن صاحب البيت إلى الإدارة المسؤولة عن المباني والأمان لوجود تعديلات قانونية.

6. التمييز، يتضمن ذلك RA

إذا كان صاحب البيت يحاول إخلاء السكان لأسباب تتعلق بالعرق، الجنس، الدين، بلد الأصل، التوجه الجنسي، الحالة الإجتماعية، عدد الأطفال، الإعاقة، أو بسبب حصول السكان على إعانات حكومية، يصبح لدى السكان دفاع قائم على التمييز ضده.

يعتبر رفض صاحب البيت طلب السكان للتيسيرات المعقولة بناء على إعاقته دون سبب قانوني نوع من التمييز.

7. فيروس كورونا الجديد كوفيد 19

يوجد أنواع من الحميات الجديدة على مستوى الولاية للسكان الذين لا يقدر على دفع الإيجار أثناء حالة الطوارئ الخاصة بفيروس كورونا الجديد على مستوى الولاية. يمكن أن تستخدم بعض هذه الحميات كدفاعات إذا قام صاحب البيت برفع قضية إخلاء.

قد يكون لدى مدينتك أو مقاطعتك المحلية حمايات يمكن أن يتم استخدامها كدفاعات.

فضلا قم بالإطلاع على صفحتنا الخاصة بالإسكان أثناء فيروس كورونا الجديد لمزيد من التفاصيل:

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

لقد صممت المحكمة استمارة استجابة. يمكن أن يستخدم السكان هذه الاستمارة للرد على قضية الإخلاء. للحصول على تعليمات لكيفية ملأ استمارة الاستجابة:

<https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link 4 UD 105 Instructions.pdf> .

يمكنك أن تجد الاستمارة الفارغة هنا.

<https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link 5 UD 105 Blank.pdf>

هناك أيضا مرفق مع استمارة الاستجابة يمكنك أن ترفقه مع "استجابتك". يوجد بهذا المرفق دافعات قانونية إضافية. فضلا قم بمراجعة المرفق والدفاعات بحرص وقم بوضع علامة على المربعات التي تعتقد أنها تنطبق عليك.

<https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-Attachment 3 Attachment StateWide.pdf> [attachments/Link 6](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link 6)

يوجد فيديو إرشادي قصير على الإنترنت يوضح لك كيفية ملأ استمارة "الاستجابة".
<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVfo8s>

يجب أن يتم توصيل (إفادة) نسخة من "الاستجابة" إلى محامي صاحب البيت، إن وجد، أو إلى صاحب البيت. يمكنك أن ترسلها بواسطة البريد. وبعد ذلك، تحتاج إلى أن تقدم هذه "الاستجابة" إلى المحكمة.

إثبات الإفادة أو الإعلان

يجب أن يتم توصيل (إفادة) نسخة من "الاستجابة" إلى محامي صاحب البيت، إن وجد، أو إلى صاحب البيت. يمكنك أن ترسلها بواسطة البريد. لا بد أن تتم هذه الإفادة بواسطة شخص عمره أكبر من 18 سنة وليس متورطاً في القضية. يحتاج هذا الشخص إلى أن يملأ ويوقع على ما يسمى "بإثبات الإفادة" أو الإعلان.

للحصول على تعليمات عن كيفية إكمال استمارة "إثبات الإفادة":

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf .

يمكن الحصول على استمارات فارغة هنا:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8_POS_Form_Blank.pdf

بعد ملأ استمارة "إثبات الإفادة"، تحتاج إلى أن تقدمها إلى المحكمة.

استمارات ومستندات أخرى قد تحتاج إلى تقديمها

1. طلب إعفاء من الرسوم

هناك تكاليف في المحكمة تحتاج إلى الدفع لتقديم المستندات إلى المحكمة. إذا كنت تحتاج إلى إعفاء من الرسوم، يمكنك أن تطلب الحصول على هذا الإعفاء بملأ الاستمارات الضرورية لذلك.

يجب أن تملأ استمارة FW-002 المسماة بطلب الإعفاء من المصاريف الإضافية وتقديمها إذا كنت ترغب في طلب محاكمة بواسطة هيئة محلفين.

يمكنك أن تجد تعليمات لكيفية ملأ هذه الاستمارات هنا:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf

يمكنك أن تجد الاستمارات الفارغة هنا:

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

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

أنت لا تحتاج إلى أن تعطي هذا المستند لا إلى صاحب البيت خاصتك ولا لمحاميهم.

2. طلب الحصول على محاكمة بواسطة هيئة محلفين

إذا كنت ترغب في محاكمة بواسطة هيئة محلفين بدلا من قاضي، لكي يتم تحديد نتيجة قضيتك، يمكنك أن تطلب محاكمة بواسطة هيئة محلفين. يمكنك أن تطلب ذلك في استجابتك أو يمكنك أن تقدم مستنداً منفصلاً. لقد قمنا بإرفاق مستند "وورد" كقالب. فضلاً قم بالكتابة في الأجزاء المشار إليها والتي عليها أقواس وعدل الملف قبل أن تقوم بتقديمه وإرساله للمحكمة. قم بالإطلاع على القالب

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

يجب أن تقدم هذا المستند إلى صاحب البيت خاصتك أو محاميه. قم بالإطلاع على الجزء الخاص "بإثبات الإفادة" أو الإعلان أعلاه.

3. طلب تيسير-تسهيل

إذا كنت تحتاج إلى تيسير من المحكمة بسبب إعاقتك، يمكنك أن تملأ استمارة للمحكمة وأن تقدمها إلى المحكمة. أو يمكنك أن تتصل بدار القضاء الخاصة بك وتطلب الحديث مع منسق ADA أو شخص يمكنه أن يتلقى طلب التيسير الخاص بك.

بعض أمثلة التيسيرات في المحكمة التي يمكنك أن تطلبها هي طلب استمرار تاريخ المحاكمة بسبب إعاقتك، طلب الحصول على ترجمة للغة الإشارة الأمريكية لإجراءات المحكمة، و طلب إحضار حيوان الدعم المعنوي الخاص بك معك إلى المحكمة.

يمكنك أن تحصل على هذه الاستمارة على الرابط التالي:

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

أنت لا تحتاج إلى أن تعطي نسخة من هذه الاستمارة لا إلى صاحب البيت خاصتك ولا لمحاميهم.

ماذا يحدث بعد ذلك؟

بعد أن يقدم الساكن على "الاستجابة"، يمكن لأيا من صاحب البيت أو الساكن أن يطلب يوم للحضور للمحكمة بعد ذلك الطلب، سوف ترسل المحكمة موعد للمحكمة وترسل إخطار للأفراد المعنيين في القضية.

فضلا قم بالإطلاع على القائمة الخاصة بنا للإحالات للحصول على المساعدة القانونية أو التمثيل القانوني بخصوص أمر الإخلاء الخاص بك.

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