

## بروشور: نحوه تنظیم جوابیه برای شکایت موجر جهت اخذ حکم تخلیه

نشریه شماره 7159.16 سپتامبر 2020

این بروشور حاوی اطلاعاتی است درباره نحوه دفاع مستأجران از حقوق خود زمانی که موجر شکایتی را جهت اخذ حکم تخلیه آنها به دادگاه تسلیم می‌کند. شکایت برای اخذ حکم تخلیه را اصطلاحاً شکایت «تصرف غاصبانه» می‌نامند. وقتی موجر شکایت «تصرف غاصبانه» را به دادگاه تسلیم می‌کند، مستأجر می‌تواند با ارائه پاسخ رسمی و اسناد پشتیبان به دادگاه، از صدور حکم تخلیه جلوگیری کند. یک شیوه برای پاسخ دادن به شکایت، تنظیم و تسلیم «جوابیه» است. در این بروشور، اطلاعاتی راجع به موارد زیر ارائه شده است:

- ماهیت شکایت «تصرف غاصبانه» ،
- نحوه تکمیل فرم «جوابیه» ،
- نحوه تکمیل سایر اسناد برای دفاع از حقوق خود .

برای مشاهده چارت جریان روند صدور حکم تخلیه در دادگاه، رجوع کنید به: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_1\\_UD\\_Process\\_Flowchart\\_Final.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_1_UD_Process_Flowchart_Final.pdf)

### قبل از دادخواهی حکم تخلیه: اعلان

قبل از اقدام موجر برای آغاز روند دادخواهی علیه تصرف غاصبانه، موجر موظف است به مستأجر یک «اعلان» کتبی بدهد. طی این «اعلان» به مستأجر گفته می‌شود که موجر در صدد پایان دادن به قرارداد اجاره است.

در برخی از اعلان‌های تخلیه، به مستأجر فرصت اصلاح موارد تخطی از مفاد اجاره‌نامه داده می‌شود تا از طرح دعوی در دادگاه پیشگیری شود. به عنوان مثال، ممکن است در «اعلان» تخلیه گفته شده باشد که مستأجر در واحد اجاره‌ای خود یک حیوان خانگی غیرمجاز را نگه داشته و 3 روز فرصت دارد که این مشکل را با دور کردن حیوان خانگی از واحد مسکونی اجاره‌ای حل کند.

مستأجر، در صورت لزوم، می‌تواند درخواست امکان‌ات منطقی متناسب با معلولیت خود نماید. طی این درخواست، می‌تواند تقاضا کند که برای رفع این مشکل مهلت بیشتری به وی داده شود. یا ممکن است مستأجر برای امکان‌ات منطقی مربوط به خود تخطی درخواست بدهد. به عنوان مثال، اگر از حیوان خانگی غیرمجاز برای حمایت عاطفی استفاده می‌شود، و مستأجر درخواست امکان‌ات منطقی کرده باشد، «اعلان» تخلیه بی‌اعتبار خواهد بود. به این نمونه نامه درخواست امکان‌ات منطقی برای اخذ مهلت بیشتر جهت رفع موارد تخطی از اجاره‌نامه رجوع کنید. این نامه صرفاً یک نمونه است و جنبه راهنمایی دارد؛ لذا خود شما باید با درج اطلاعات مربوط به وضعیت شخص‌تان، آن را ویرایش کنید.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_2\\_Template\\_RA\\_More\\_Time\\_to\\_Comply\\_with\\_Notice.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_2_Template_RA_More_Time_to_Comply_with_Notice.pdf)

### شکایت جهت اخذ حکم تخلیه: احضاریه و شکایت

موجر می‌تواند روند دادخواهی علیه تصرف غاصبانه (یا به زبان ساده‌تر، دادخواهی برای اخذ حکم تخلیه) را با تکمیل و تسلیم یک «احضاریه» و یک «شکایت» مربوط به تصرف غاصبانه آغاز کند. در این دادخواهی، موجر «شاکی» یا شخصی است که شکایت را تسلیم می‌کند و مستأجر «متهم» یا شخصی است که باید به آن شکایت پاسخ دهد.

«احضاریه» مستأجر (متهم) را از طرح شکایت علیه وی مطلع می‌سازد. همچنین، حاوی اطلاعاتی مهم مثل محل دادگاه، نام و اطلاعات تماس شاکی (موجر) یا وکیل شاکی (موجر) و شماره پرونده است. مستأجر هنگام تنظیم «جوابیه» به این اطلاعات نیاز خواهد داشت. «شکایت» حاوی دلیل(های) موجر برای اقدام جهت اخذ حکم تخلیه مستأجر است. برخی از دلایل شایع برای اقدام موجر جهت اخذ حکم تخلیه مستأجر شامل قصور در پرداخت اجاره‌بها، تخطی از مفاد اجاره‌نامه، یا انجام کاری است که سلامت و ایمنی سایر ساکنان ساختمان را به مخاطره می‌اندازد. «شکایت» باید حاوی یک نسخه از اعلانی باشد که موجر قبل از تسلیم شکایت به دادگاه، به مستأجر ابلاغ کرده است.

«احضاریه» و «شکایت» به دادگاه تسلیم می‌گردد و باید به مستأجر هم ابلاغ (تحویل) شود تا مستأجر بداند که شکایتی علیه او تسلیم شده است.

### پاسخ به شکایت تسلیم شده جهت اخذ حکم تخلیه: جوابیه

به محض اینکه مستأجر (متهم) «احضاریه» و «شکایت» را دریافت کند، مستأجر **5 روز دادگاهی** فرصت دارد تا یک پاسخ رسمی به دادگاه بدهد. یکی از انواع رایج پاسخ رسمی «جوابیه» است. در صورت قصور مستأجر از تسلیم پاسخ رسمی به دادگاه، به طور خودکار و بدون محاکمه حکم تخلیه علیه وی صادر خواهد شد.

«جوابیه» پاسخ مستأجر (متهم) به ادعاهای موجر (شاکی) برای تخلیه است. طی «جوابیه» مستأجر می‌تواند اظهارات نادرست موجر در «شکایت» را انکار کند و نیز دفاعیه‌های خود را طرح نماید. در ذیل، نمونه‌های رایج دفاعیه‌هایی که در «جوابیه» طرح می‌گردد ارائه شده است.

### 1. «اعلان» غیرقانونی است

در برخی موارد، اگر مستأجر اعلانی را دریافت کند که فاقد دلایل لازم برای خاتمه دادن به قرارداد اجاره باشد، هم آن اعلان و هم طرح شکایت بر پایه آن غیرقانونی خواهد بود.

«قانون محافظت از مستأجران» مصوب سال 2019 یک قانونی ایالتی است که موجران را ملزم به ارائه «دلایل موجه» برای اخذ حکم تخلیه مستأجر می‌داند. در این قانون، دلایل خاصی که بر پایه آن موجر می‌تواند حکم تخلیه مستأجر را بگیرد ذکر شده است. این شامل آن دسته از مستأجرانی می‌شود که به مدت حداقل 12 ماه در خانه یا آپارتمان اجاره‌ای ساکن بوده‌اند و در واحدهای مسکونی یا آپارتمان‌های چند واحدی زندگی می‌کنند. البته شامل برخی از خانه‌ها و آپارتمان‌های تک‌خانوار نیز می‌گردد. برای کسب اطلاعات بیشتر، به «قانون محافظت از مستأجران» مصوب سال 2019 رجوع کنید: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_3\\_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_3_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf)

در برخی شهرها، یک سری قوانین محلی برای محافظت از مستأجران در برابر تخلیه وجود دارد که در آنها دلایل خاصی برای اخذ حکم تخلیه علیه مستأجر ذکر شده است.

## 2. «اعلان» ناقص است

موجر موظف است با ابلاغ یک «اعلان» به مستأجر صراحتاً دلایل تصمیم خود مبنی بر اخذ حکم تخلیه علیه مستأجر را ذکر کند. چنانچه در «اعلان» ذکر شده باشد که مستأجر در پرداخت اجاره‌بها یا رعایت مفاد اجاره‌نامه قصور ورزیده، موجر موظف است به مستأجر فرصتی برای رفع این مشکلات بدهد. اگر در «اعلان» فرصت رفع مشکلات ذکر نشده باشد، در این صورت «اعلان» ناقص است.

اگر در «اعلان» ادعا شده که مستأجر در پرداخت اجاره‌بها قصور ورزیده است، در این صورت «اعلان» باید حاوی موارد ذیل باشد:

- مبلغ اجاره‌ای که مستأجر بدهکار است،
- شخصی که اجاره‌بها باید به وی پرداخت گردد،
- محل پرداخت اجاره‌بها،
- و روزها و هفته‌های موجود برای پرداخت اجاره‌بها.

مبلغ اجاره‌بهایی که مستأجر بدهکار است نباید بیش از مقدار واقعی بدهی او باشد.

اگر در «اعلان» ادعا شده که مستأجر در رعایت مفاد اجاره‌نامه قصور ورزیده، در این صورت باید در «اعلان» صراحتاً ذکر شود که کدام یک از مفاد اجاره‌نامه نقض شده و مستأجر برای حل این مشکلات می‌تواند چه اقداماتی انجام دهد. «اعلان» باید حاوی شرحی کافی از مشکل باشد تا مستأجر بداند چگونه می‌تواند آن مشکل را رفع نماید. همچنین، موارد نقض انتسابی باید قابل توجه باشد، یعنی نقض کوچک یا جزئی مفاد اجاره‌نامه نمی‌تواند به عنوان دلیل تخلیه مورد استناد قرار بگیرد.

اگر در «اعلان» ادعا شده که مستأجر اختلال یا خطری را برای ملک ایجاد کرده، در این صورت باید صراحتاً ماهیت این اختلال یا خطر ذکر گردد.

## 3. نقض ضمانت قابلیت سکنی

موجر موظف است ملک را به گونه‌ای نگهداری کند که ایمن و دارای قابلیت سکنی باشد. به عنوان مثال، موجر باید اطمینان حاصل کند که سقف چکه نمی‌کند، ملک از گرمایش کافی برخوردار است، و کلیه سیستم‌های روشنایی سالم هستند و خوب کار می‌کنند. اگر موجر نگهداری لازم را از ملک به عمل

نیاورد و ملک دچار مشکلات جدی باشد، مستأجر می‌تواند ادعا کند که اجاره‌بهای کامل را به موجر بدهکار نیست.

#### 4. معافیت

اگر موجر به مستأجر بگوید که «اعلان» خاتمه قرارداد اجاره را نادیده بگیرد یا پس از انقضای مهلت مذکور در «اعلان»، اجاره‌بها را از مستأجر بپذیرد، شاید پرونده مشمول معافیت از جوابیه گردد. این بدان معنا است که موجر از حق خود برای تخلیه چشم‌پوشی کرده است.

اگر موجر از موارد نقض مفاد اجاره‌نامه مطلع بوده و همچنان اجازه ارتکاب آنها را داده باشد، مستأجر می‌تواند ادعا کند که موجر از حق خود برای تخلیه چشم‌پوشی کرده است.

#### 5. انتقام‌جویی

مستأجر می‌تواند استدلال کند که موجر در صدد انتقام‌جویی از او است زیرا مستأجر برای احقاق حقوق خود اقداماتی را انجام داده است. به عنوان مثال، ممکن است موجر به دلیل اینکه مستأجر تخطی وی از مفاد قانون مسکن را به «اداره ساختمان و ایمنی» گزارش داده، در صدد تخلیه وی بر آید.

#### 6. تبعیض، شامل RA

اگر موجر بر پایه دلایل مربوط به نژاد، جنسیت، خاستگاه ملی، جهت‌گیری جنسی، وضعیت تأهل، تعداد فرزندان، معلولیت، یا به دلیل دریافت کمک‌های دولتی توسط مستأجر در صدد تخلیه وی باشد، مستأجر می‌تواند دفاعیه خود را با استناد به ارتکاب تبعیض توسط موجر تنظیم کند.

اگر موجر بدون دلیل قانونی با درخواست مستأجر برای امکانات منطقی بر پایه معلولیت موافقت نکند، مرتکب تبعیض شده است.

#### 7. کووید-19

یک سری مقررات محافظتی ایالتی جدید وضع شده که هدف آنها محافظت از مستأجرانی است که طی وضعیت اضطراری کووید-19 قادر به پرداخت اجاره‌بهای خود نیستند. از برخی از این مقررات می‌توان به عنوان دفاعیه در مواردی استفاده کرد که موجر برای اخذ حکم تخلیه اقدام می‌کند.

همچنین، ممکن است شهر یا کانتی محل سکونت شما نیز یک سری مقررات محافظتی خاص داشته باشد که بتوانید از آنها بهره بگیرید.

برای آگاهی از جزئیات بیشتر، لطفاً به صفحه مسکن در دوران شیوع کووید-19 ما رجوع کنید:

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

دادگاه یک فرم «جوابیه» تهیه کرده است. مستأجران می‌توانند از این فرم برای ارائه پاسخی رسمی به شکایت جهت اخذ حکم تخلیه استفاده کنند. برای آگاهی از دستورالعمل‌های مربوط به نحوه تنظیم فرم

«جوابیه»: <https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file->

[attachments/Link\\_4\\_UD\\_105\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf). می‌توانید فرم خالی را از نشانی زیر

دریافت کنید: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf)

[attachments/Link\\_5\\_UD\\_105\\_Blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf)

همچنین، فرم «جوابیه» دارای یک پیوست است که می‌توانید آن را ضمیمه «جوابیه» خود کنید. این پیوست حاوی دفاعیه‌های قانونی بیشتر است. لطفاً پیوست‌ها و دفاعیه‌ها را به دقت مرور کنید و کلیه مواردی که فکر می‌کنید شامل شما می‌شود را علامت بزنید.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-Attachment\\_3 Attachment StateWide.pdf\\_attachments/Link\\_6](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-Attachment_3 Attachment StateWide.pdf_attachments/Link_6)

این ویدیوی آموزشی کوتاه، که به صورت آنلاین قابل دسترسی است، نحوه تکمیل فرم «جوابیه» را شرح می‌دهد. <https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVfO8s>

باید یک نسخه از «جوابیه» خود را به وکیل موجر ابلاغ کنید (تحويل دهید)، البته اگر موجر وکیل داشته باشد؛ در غیر این صورت، باید آن را به خود موجر ابلاغ کنید. می‌توان آن را با پست فرستاد. سپس، باید «جوابیه» را به دادگاه تسلیم کنید.

### گواهی ابلاغ

باید یک نسخه از «جوابیه» خود را به وکیل موجر ابلاغ کنید، البته اگر موجر وکیل داشته باشد؛ در غیر این صورت، باید آن را به خود موجر ابلاغ کنید. می‌توان آن را با پست فرستاد. ابلاغ جوابیه باید توسط شخصی انجام بگیرد که سنش 18 سال به بالا باشد و ذینفع پرونده هم نباشد. چنین شخصی باید یک «گواهی ابلاغ» را تکمیل و امضا کند.

برای آگاهی از دستورالعمل‌های تکمیل این فرم «گواهی ابلاغ»:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_7 POS Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7 POS Instructions.pdf)

فرم‌های خالی را می‌توان اینجا یافت:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_8 POS Form Blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8 POS Form Blank.pdf)

پس از تکمیل فرم «گواهی ابلاغ»، باید آن را به دادگاه تسلیم کنید.

### سایر فرم‌ها و اسنادی که شاید لازم باشد تسلیم نمایید

1. درخواست برای معافیت از هزینه‌ها

یکی سری هزینه‌های دادگاه هست که باید برای تسلیم اسناد به دادگاه پرداخت گردد. در صورت نیاز به معافیت از هزینه‌ها، می‌توانید با تکمیل فرم‌های لازم، درخواست معافیت از هزینه کنید.

فرم «FW-002»: درخواست برای معافیت از هزینه‌های اضافی» را باید زمانی تکمیل و تسلیم کنید که خواستار محاکمه توسط هیئت منصفه باشید.

دستورالعمل‌های مربوط به نحوه تکمیل این فرم‌ها را می‌توان اینجا یافت:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_9 Instructions on FW Forms.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9 Instructions on FW Forms.pdf)

فرم‌های خالی را می‌توان اینجا یافت:

1. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10 fw001 blank.pdf](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_fw001_blank.pdf)

3. [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_10\\_fw003\\_blank.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw003_blank.pdf)

لازم نیست این فرم را به موجر یا وکیل موجر ابلاغ کنید.

## 2. درخواست برای محکمه توسط هیئت منصفه

اگر خواستار محاکمه توسط هیئت منصفه، و نه یک قاضی، برای رسیدگی به پرونده باشید، می‌توانید برای محاکمه توسط هیئت منصفه درخواست دهید. می‌توانید چنین درخواستی را در «جوابیه» خود مطرح کنید یا برای طرح آن از یک سند جداگانه استفاده نمایید. ما یک فرم خالی در فرمت Word را ضمیمه کرده‌ایم. لطفاً قسمت‌های دارای پرانتز و هایلایت شده را پر کنید و قبل از تسلیم آن به دادگاه، به دقت آن را ویرایش نمایید. برای مشاهده فرم مذکور، به اینجا رجوع کنید:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_11\\_Demand\\_for\\_Jury\\_Trial\\_Template.docx](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx)

باید این فرم را به موجر یا وکیل موجر ابلاغ کنید. به قسمت «گواهی ابلاغ» در بالا رجوع کنید.

## 3. درخواست برای امکانات

اگر به واسطه معلولیت خود به امکاناتی خاص در دادگاه نیاز دارید، می‌توانید یک فرم را در این خصوص تکمیل و به دادگاه تسلیم کنید. یا می‌توانید با دادگاه تماس بگیرید و تقاضای گفتگو با یکی از کارمندان هماهنگ‌کننده ADA یا شخصی کنید که بتواند درخواست شما برای امکانات را ثبت کند.

برخی از امکاناتی که می‌توانید درخواست کنید عبارتند از درخواست برای تغییر تاریخ دادرسی به دلیل معلولیت شما، درخواست برای حضور مترجم زبان اشاره در جلسه دادرسی، و درخواست برای همراه داشتن حیوان تأمین کننده حمایت عاطفی شما در دادگاه.

فرم را می‌توان در اینجا یافت:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_12\\_MC\\_410\\_Form.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_12_MC_410_Form.pdf)

لازم نیست یک نسخه از این فرم را به موجر یا وکیل موجر ابلاغ کنید.

## بعد چه اتفاقی می افتد؟

پس از تسلیم «جوابیه» توسط مستأجر، یا موجر و یا مستأجر می توانند برای تعیین وقت دادگاه درخواست بدهند. پس از تسلیم این درخواست، دادگاه تاریخی را برای رسیدگی تعیین و اعلانی را به طرفین ابلاغ خواهد کرد.

لطفاً فهرست ارجاع ویژه کمک و مشاوره حقوقی یا وکالت برای پرونده های تخلیه را ملاحظه کنید.

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_13\\_Housing\\_Law\\_List\\_2020-with\\_SR\\_edits.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf)